

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:
06/04/2017

Fallimento n. 80/2016
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine
Fg. 32 map. 229
Autorimesse, posti auto e
magazzini locali di deposito
Residenza Elena

Geometra Luca Vuerich



Via Tricesimo, 103/a
33100 Udine

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

Sommario

1. Premessa	
1.1. Soggetto incaricato alla valutazione	3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico.....	3
1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico	4
1.4. Descrizione generale	7
1.5. Identificazione catastale	8
1.6. Provenienze e concordanza con catasto	13
1.6.1 Provenienze	13
1.6.2 Concordanza con catasto	15
1.6.3 Stato locativo	16
1.7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.	23
1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	24
2. Due diligence immobiliare	
(Audit documentale e conformità edilizio-urbanistica)	25
2.1 La destinazione urbanistica.....	25
2.2 La commerciabilità	26
2.2.1 La regolarità edilizia ed urbanistica	30
2.2.2 La regolarità catastale	38
3. Valutazione	
3.1 Valore di mercato	39
3.2 Basi diverse dal valore di mercato	42
3.3 Procedimento di stima	43
3.4 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).	46
4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliation).....	47
5. Certificato di prevenzione incendi (c.p.i.).....	64

Premessa

1.1. Soggetto incaricato alla valutazione

Incarico al professionista: Geom. Luca Vuerich, con studio tecnico in Udine (UD) Viale Tricesimo 103/A.

Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Udine al n. 2.932 e a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine, in possesso della qualifica di "Geometra Valutatore Esperto" del Led (Laboratorio Regionale di Economia della Distribuzione), socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni di Torino "E-Valuations".

1.2. Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale redatto dal perito stimatore Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore del fallimento n. 80/2016, sentenza dichiarativa di fallimento n.94 d.d. 28/10/2016, consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato e del più probabile valore di vendita forzata di n.36 autorimesse interrate, n. 13 posti auto scoperti al piano terra e n. 5 magazzini posti al piano interrato, tutti facenti parte di un complesso immobiliare residenziale/terziario denominato "Residenza Elena", sito in Comune di Udine viale del Ledra, zona centrale posta a Sud-Ovest dal centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 1 Km di strada.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso residenziale. Per quanto attiene i collegamenti vari, essi sono ottimi. Ottima anche l'ubicazione relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali: banche, negozi, scuole, servizi di trasporto pubblico, pubblici esercizi, ecc.; che si trovano nelle immediate vicinanze o a distanze non ragguardevoli.

1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione (2011) capitolo 11 al punto 4.16.10 il valutatore dichiara che:

- ✚ La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✚ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✚ Il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- ✚ Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✚ Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✚ Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili esaminati;
- ✚ Il valutatore ha ispezionato personalmente e/o mezzo personale addetto della curatela gli immobili (*subject*) de quo.
- ✚ Sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente (aggiornamento al 06/04/2017);
- ✚ Non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ Non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche degli edifici, su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere (della conformità fra lo

stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);

- ✚ Non è stata espletata l'analisi del rischio idrico con verifica degli eventuali vincoli esistenti in merito;
- ✚ La verifica della situazione edilizia urbanistica è stata esperita limitatamente alle sole unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare, come da incarico ricevuto in data 18/11/2016, per mezzo di mera ispezione visiva e misure acquisite a campione;
- ✚ Non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la cessione delle unità immobiliari urbane de quo;
- ✚ Non è stata espletata la *due diligence* legale (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni de quo con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità ancora non emerse);
- ✚ Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 1 anno circa);
- ✚ Stante l'urgenza chiesta per la redazione del presente rapporto di valutazione immobiliare si è usufruito del valore di mercato stimato degli attici non ultimo (definitivo) a causa della necessità d'esperire ulteriori indagini di due diligence più approfondite e puntuali;
- ✚ Da indagini di mercato esperite in loco per mezzo di ricerca di compravendite di beni simili, ed eseguite anche per mezzo dell'ausilio d'ispezioni espletate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che il valore di mercato delle autorimesse corrisponde a circa il 70% del valore medio di mercato stimato per gli immobili a destinazione residenziale; il valore di mercato dei posti auto scoperti e dei magazzini/locali di deposito corrisponde circa al 50% del valore medio di mercato stimato per gli immobili a destinazione residenziale;

-  Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
-  Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle visure meccanizzate del catasto fabbricati. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici);
-  Ai fini della fruizione del nomenclatore stato di manutenzione (STM) si fa espressamente riferimento alla condizione dello stato di conservazione dell'immobile esterno stante che non si è potuto accedere presso gli immobili assunti come comparabili;

✚ Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

1.4. Descrizione generale

Le unità immobiliari urbane oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fanno parte di un moderno complesso condominiale denominato "*Residenza Elena*" di recente costruzione, composto da tre corpi di fabbrica multipiano, con sette piani fuori terra e due piani interrati, ad uso residenziale/commerciale/direzionale, ubicato in Viale del Ledra. Il compendio immobiliare di cui trattasi è di pregevole aspetto architettonico risultando essere, verosimilmente, edificato per mezzo di strutture portanti in c.a. e laterizio, con solai d'interpiano in latero-cemento e/o a piastre tipo Predalles in c.a., con solai di copertura a falde inclinate a orditura lignea, estradosso in manto di lamiera coibentata, vani scale in c.a. con ascensore, facciate con intercapedine e rivestimento tipo "pietra del Nilo". Le autorimesse e i magazzini occupano il primo e il secondo piano interrato; i posti auto sono all'aperto posizionati attorno agli edifici. Le porte basculanti dei garage sono in ferro zincato verniciato alcuni dei quali dotati di sistema automatizzato e solo due d'impianto d'antintrusione. Sulla rampa di accesso e di uscita al garage condominiale è installato un portone meccanizzato dotato di comando a tastierino e a telecomando a distanza. I corridoi condominiali sotterranei, che collegano i garage del complesso, sono provvisti di rilevatori di movimento che azionano automaticamente le luci al passaggio di autovetture e/o persone.

1.5. Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio sezione catasto fabbricati, Comune di Udine.

➤ Autorimesse

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 75 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 15 m² Sup. cat. 17 m²
r.c. € 58,10 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 78 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 15 m² Sup. cat. 17 m²
r.c. € 58,10 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 81 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 28 m² Sup. cat. 33 m²
r.c. € 92,55 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 82 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 84 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 20 m² Sup. cat. 21 m²
r.c. € 77,47 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 85 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 18 m² Sup. cat. 20 m²
r.c. € 69,72 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 87 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 25 m² Sup. cat. 30 m²
r.c. € 82,63 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 88 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 51 m² Sup. cat. 61 m²
r.c. € 168,57 Viale del Ledra n. 25 p.S1;

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 89 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 17 m² Sup. cat. 19 m²
r.c. € 65,85 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 91 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 19 m² Sup. cat. 22 m²
r.c. € 73,60 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 98 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 60 m² Sup. cat. 67 m²
r.c. € 198,32 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 99 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 16 m² Sup. cat. 19 m²
r.c. € 61,67 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 100 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 25 m² Sup. cat. 33 m²
r.c. € 82,63 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 104 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 27 m² Sup. cat. 32 m²
r.c. € 89,24 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 105 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 26 m² Sup. cat. 30 m²
r.c. € 85,94 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 107 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 22 m² Sup. cat. 25 m²
r.c. € 85,22 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 110 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 25 m² Sup. cat. 31 m²
r.c. € 82,63 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 114 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 17 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;

-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 118 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 119 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 120 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 121 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 26 m² Sup. cat. 30 m²
r.c. € 85,94 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 130 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 28 m² Sup. cat. 33 m²
r.c. € 92,55 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 131 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 42 m² Sup. cat. 47 m²
r.c. € 138,82 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 140 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 30 m² Sup. cat. 35 m²
r.c. € 99,16 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 144 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 32 m² Sup. cat. 36 m²
r.c. € 105,77 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 145 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 23 m² Sup. cat. 26 m²
r.c. € 89,09 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 147 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 33 m² Sup. cat. 36 m²
r.c. € 127,82 Viale del Ledra n. 25 p. S2;

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 150 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 27 m² Sup. cat. 31 m²
r.c. € 89,24 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 151 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 22 m² Sup. cat. 24 m²
r.c. € 85,22 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 152 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 22 m² Sup. cat. 26 m²
r.c. € 85,22 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 154 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 33 m² Sup. cat. 35 m²
r.c. € 109,08 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 157 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 18 m² Sup. cat. 21 m²
r.c. € 69,72 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 166 z.c. 2 cat. C/6 cl. 3 cons. 16 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 28,10 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 167 z.c. 2 cat. C/6 cl. 3 cons. 14 m² Sup. cat. 14 m²
r.c. € 24,58 Viale del Ledra n. 25 p. S2.

➤ **Posti auto scoperti**

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 171 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 172 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 174 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 180 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 181 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 9 m² Sup. cat. 9 m²
r.c. € 11,62 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 205 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 16 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 20,66 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 206 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 207 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 208 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 209 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 210 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 211 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 212 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T.

➤ Magazzini e locali di deposito

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 185 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 8 m² Sup. cat. 10 m²
r.c. € 23,14 Viale del Ledra n. 19 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 186 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 11 m² Sup. cat. 13 m²
r.c. € 31,81 Viale del Ledra n. 17 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 204 z.c. 2 cat. C/2 cl. 7 cons. 14 m² Sup. cat. 17 m²
r.c. € 34,71 Viale Marco Volpe n. 10 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 217 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 9 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 26,03 Viale del Ledra n. 27 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 219 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 12 m² Sup. cat. 13 m²
r.c. € 34,71 Viale del Ledra n. 19 p. S1.

1.6. Provenienze e concordanza con catasto

1.6.1 Provenienze

a). Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Antonio FRATTASIO di Udine in data 29 aprile 1988 rep. 53.035/5.340 registrato a Udine il 9 maggio 1988 n. 648 ed ivi trascritto in data 6 maggio 1988 ai nn. 10540/8182, la società Legnami - Udine S.r.l. 11, con sede in Udine, viale Ledra n. 19 C.F. 01580510301, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine distinti al Catasto Edilizio Urbano al foglio 32 mappale 229 sub. 1 e mappale 858 (graffati) e al foglio 32 mappale 229 sub. 2 con terreno pertinenziale da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 229 Ente Urbano di are 35.50; **b).** atto di vendita immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 28 giugno 1991, rep. n. 89.422/19.615 registrato a Udine in data 18 luglio 1991 al n.

4.527 serie 1 Pubblici ed ivi trascritto in data 4 luglio 1991 ai nn. 14.570/10.788, la società “Impresa Vidoni S. p.a.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e distinti al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mapp. 230, foglio 32 mapp. 853 sub. 1 e mapp. 855 (graffati) e foglio 32 mapp.853 sub. 2, immobili corrispondenti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 230 di are 7.50; **c).** atto di vendite immobiliari autenticato nelle firme dal notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine in data 4 giugno 1992 al rep. n. 98.565, in data 11 giugno 1992 al rep. 98.677, in data 15 giugno 1992 al rep. n. 98.737 e al rep. n 98.738, in data 22 giugno 1992 al rep. n. 98.965, in data 10 agosto 1992 al rep. n. 100.304, in data 22 settembre 1992 al rep. n. 101.340, in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.437 e in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.438/22.035, registrato a Udine il 23 ottobre 1992 al n. 1.453 Serie 2 Privati ed ivi trascritto in data 5 novembre 1992 ai nn. 24.566/18.968 e ai nn. 24.568/18.970 la società “Impresa Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 2063 di are 0.47, foglio 32 mappale 2065 di are 0.58 e foglio 34 mappale 1048 di are 0.25; **d).** Atto di scissione a rogito notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine, di data 27 novembre 2000, rep. n. 147.806/31.024 registrato a Udine in data 7 dicembre 2000 al n. 8.675 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 6 giugno 2001 ai nn. 16.752/12.382, la società “Vidoni S.p.a.” diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e da individuarsi al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mappale 853 sub.1 e 855 (graffati), foglio 32 mappale 853 sub. 2, foglio 32 mappale 230, e degli immobili da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappali 2063 e 2065 e al foglio 32 mappale 1048; **e).**

Atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine, di data 4 marzo 2003, ·rep. n. 123.481/12.911 registrato a Udine in data 20 marzo 2003 al n. 2561 Serie I Pubblici ed ivi trascritto in data 19 marzo 2003 ai nn. 8.692/6.253, la società “Legnami - Udine S.r.l.”, quale proprietaria degli immobili di cui sopra, veniva fusa per incorporazione nella società “Vidoni S.p.a.”.

1.6.2 Concordanza con catasto

a). La mappale distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 32 mappale 230 di are 7.50, a seguito di tipo mappale n. 293034.1/2004 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 4 novembre 2004 al protocollo n. UD0293034 veniva soppresso ed unito al foglio 32 mappale 229 di are 35.00 che quindi diveniva di complessive are 42.50; **b).** le particelle di cui al Catasto Edilizio urbano del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 sub.1 e 858 (graffati), e foglio 32 mappale 229 sub. 2 nonché la mappale di cui al foglio 32 mappale 230, a seguito di denuncia di demolizione totale n. 10117.1/2004 approvata dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 3 dicembre 2004 al protocollo n. UD0324989 venivano soppresse originando il foglio 32 mappale 229 area urbana di metri quadrati catastale 4.250,00; **c).** con variazione d’ufficio n. 223.635 di data 19 maggio 2008, protocollo n. UD0234624 la mappale distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 34 mappale 1048 veniva sostituita dal foglio 32 mappale 2353 di are 0.25; **d).** a seguito di tipo frazionamento e mappale n. 313046.1/2008 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 24 luglio 2008 al protocollo n. UD0313046: * la mappale distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 di are 42.50, veniva frazionata originando le particelle di cui al foglio 32 mappale 229 ente urbano di are 39.81, mappale 2355 ente urbano di are 0.50, mappale 2356 ente urbano di are 1.39 e mappale 2357 ente urbano di are 0.80; * le particelle distinte al Catasto

Terreni del Comune di Udine di cui al foglio 32 mappali 2063, 2065 e 2353 venivano soppresse ed unite al foglio 32 mappale 229 che diveniva di complessive are 41.11; e). a seguito di denuncia di variazione nello stato dell'urbano n. 40684.1/2008 approvata dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 12 agosto 2008 al protocollo n. UD0335028, le particelle di cui al foglio 32 mappale 229, foglio 32 mappale 853 sub. 1 e 855 e foglio 32 mappale 853 sub. 2 venivano soppresse e si veniva a costituire il complesso immobiliare costituito da n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena".

1.6.3 Stato locativo

Gli immobili in oggetto risultano alla data del sopralluogo come infra specificato:

➤ Autorimesse

Nel possesso della ditta fallita:

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 75 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 15 m² Sup. cat. 17 m²
r.c. € 58,10 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 78 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 15 m² Sup. cat. 17 m²
r.c. € 58,10 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 81 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 28 m² Sup. cat. 33 m²
r.c. € 92,55 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 82 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 84 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 20 m² Sup. cat. 21 m²
r.c. € 77,47 Viale del Ledra n. 25 p.S1;

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 85 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 18 m² Sup. cat. 20 m²
r.c. € 69,72 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 89 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 17 m² Sup. cat. 19 m²
r.c. € 65,85 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 91 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 19 m² Sup. cat. 22 m²
r.c. € 73,60 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 98 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 60 m² Sup. cat. 67 m²
r.c. € 198,32 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 99 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 16 m² Sup. cat. 19 m²
r.c. € 61,67 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 100 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 25 m² Sup. cat. 33 m²
r.c. € 82,63 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 104 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 27 m² Sup. cat. 32 m²
r.c. € 89,24 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 105 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 26 m² Sup. cat. 30 m²
r.c. € 85,94 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 107 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 22 m² Sup. cat. 25 m²
r.c. € 85,22 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 110 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 25 m² Sup. cat. 31 m²
r.c. € 82,63 Viale del Ledra n. 25 p. S1;

-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 114 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 17 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 118 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 119 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 Mappale 229 Sub 120 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 14 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 54,23 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 121 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 26 m² Sup. cat. 30 m²
r.c. € 85,94 Viale del Ledra n. 25 p. S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 130 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 28 m² Sup. cat. 33 m²
r.c. € 92,55 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 131 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 42 m² Sup. cat. 47 m²
r.c. € 138,82 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 140 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 30 m² Sup. cat. 35 m²
r.c. € 99,16 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 144 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 32 m² Sup. cat. 36 m²
r.c. € 105,77 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 145 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 23 m² Sup. cat. 26 m²
r.c. € 89,09 Viale del Ledra n. 25 p. S2;

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 147 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 33 m² Sup. cat. 36 m²
r.c. € 127,82 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 150 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 27 m² Sup. cat. 31 m²
r.c. € 89,24 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 151 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 22 m² Sup. cat. 24 m²
r.c. € 85,22 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 152 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 22 m² Sup. cat. 26 m²
r.c. € 85,22 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 154 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 33 m² Sup. cat. 35 m²
r.c. € 109,08 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 157 z.c. 2 cat. C/6 cl. 8 cons. 18 m² Sup. cat. 21 m²
r.c. € 69,72 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 166 z.c. 2 cat. C/6 cl. 3 cons. 16 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 28,10 Viale del Ledra n. 25 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 167 z.c. 2 cat. C/6 cl. 3 cons. 14 m² Sup. cat. 14 m²
r.c. € 24,58 Viale del Ledra n. 25 p. S2;

Già concessi in fringe benefit, attualmente in uso a titolo precario:

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 87 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 25 m² Sup. cat. 30 m²
r.c. € 82,63 Viale del Ledra n. 25 p.S1;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 88 z.c. 2 cat. C/6 cl. 7 cons. 51 m² Sup. cat. 61 m²
r.c. € 168,57 Viale del Ledra n. 25 p.S1.

al dipendente dott. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxx
residente a xxxxx in xxxxxx n. xxx con scadenza xxxxxxxxx.

➤ **Posti auto scoperti**

Nel possesso della ditta fallita:

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 171 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 172 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 174 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 180 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale Marco Volpe n. 10/A p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 206 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 207 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 209 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 211 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 212 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²

r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T

Concessi in locazione:

 Foglio 32 mappale 229 sub. 181 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 9 m² Sup. cat. 9 m²
r.c. € 11,62 Viale del Ledra p. T.

Contratto di locazione di posto auto all'aperto d.d. 01/09/2015, registrato a Udine in data 30/09/2014 n. 5.259 serie 3T, conduttore sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xx. Contratto non rinnovato alla scadenza, attualmente a titolo precario.

 Foglio 32 mappale 229 sub. 205 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 16 m² Sup. cat. 16 m²
r.c. € 20,66 Viale del Ledra p. T.

Contratto di locazione di posto auto all'aperto d.d. 01/07/2015, registrato a Udine in data 22/09/2015 prot. N. 15092210055764764, conduttore farmacia xxxxxxxx del dott. xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx via xxxxxxxx n. xx cf. e p. iva xxxxxxxxxxxx. Contratto non rinnovato alla scadenza, attualmente a titolo precario.

 Foglio 32 mappale 229 sub. 208 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T.

Contratto di locazione di posto auto all'aperto d.d. 22/12/2016, registrato a Udine in data 26/01/2017 al n. 674 serie 3T, conduttore sig. ra xxxxxxxx nata a xx in data xxxxxxxx e residente a xxxxx via xxxxxxxx n. xxxx.

 Foglio 32 mappale 229 sub. 210 z.c. 2 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 m² Sup. cat. 12 m²
r.c. € 14,49 Viale del Ledra p. T.

Contratto di locazione di posto auto all'aperto d.d. 07/04/2014 a decorrere dal 15/05/2014 al 14/05/2020 rinnovabile come previsto dalla vigente normativa.

Registrato a Udine in data 06/05/2014 al n. 1.632 serie 3T privati, conduttore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxxxx via xxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxx p. iva xxxxxxxxxxxxxxxx iscritta nel Registro delle Imprese di xxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxxxxxxx in persona del legale rappresentante dott. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx.

➤ **Magazzini e locali di deposito**

Nel possesso della ditta fallita:

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 186 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 11 m² Sup. cat. 13 m² r.c. € 31,81 Viale del Ledra n. 17 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 204 z.c. 2 cat. C/2 cl. 7 cons. 14 m² Sup. cat. 17 m² r.c. € 34,71 Viale Marco Volpe n. 10 p. S2;
-  Foglio 32 mappale 229 sub. 219 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 12 m² Sup. cat. 13 m² r.c. € 34,71 Viale del Ledra n. 19 p. S1.

Già concessi in fringe benefit, attualmente in uso a titolo precario:

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 185 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 8 m² Sup. cat. 10 m² r.c. € 23,14 Viale del Ledra n. 19 p. S2;

al dipendente dott. xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx in data 04/07/1978 residente a xxxxx in Viale Ledra n. xxxxx con scadenza 30/06/2017.

Concessi in locazione:

-  Foglio 32 mappale 229 sub. 217 z.c. 2 cat. C/2 cl. 8 cons. 9 m² Sup. cat. 12 m² r.c. € 26,03 Viale del Ledra n. 27 p. S2;

Contratto di locazione di posto auto all'aperto d.d. 07/04/2014 a decorrere dal 15/05/2014 al 14/05/2020 rinnovabile come previsto dalla vigente normativa. Registrato a Udine in data 06/05/2014 al n. 1.632 serie 3T privati, conduttore xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx via xxxxxxxxxxxxxx n. xxxx p. iva xxxxxxxx iscritta nel Registro delle Imprese di xxxxxxxx al n. xxxxxxxxx in persona del legale rappresentante dott. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

Dall'esame della documentazione fornita dalla fallita, e dai documenti reperiti a seguito di ulteriori ricerche espletate dallo scrivente presso i pubblici uffici, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente elaborato peritale, se si escludono:

1. le prescrizioni dettate dalle N.T. d'A. (norme tecniche d'attuazione) del vigente P.R.G.C. (piano regolatore generale comunale);
2. statuto condominiale vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;
4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 9 luglio 1996 ai nn. 13.463/9.918 RGP a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 28 giugno 1996 rep. 91.819 e suo atto unilaterale di adesione e ratifica d.d. 13 luglio 2001 rep. 130.504 trascritto a Udine in data 24 luglio 2001 ai nn. 21.521/15.868 RGP;
5. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 24 novembre 2007 ai nn.

38.090/23.845 a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 15 novembre 2007 rep. 168.521/12.312;

6. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 30 dicembre 2008 ai nn. 37.967/25.309 RGP a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 24 dicembre 2008 rep. 170.674/13.319;

7. verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30 aprile 2013 n. 176 avente ad oggetto la convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.A." del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte).

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato.

1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione reperita per mezzo delle ricerche e visure eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, è emerso che la sostanza immobiliare pignorata risulta essere gravata dalle seguenti formalità:

(aggiornamenti sino alla data del 06.04.2017)

— ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 7.188 R.P., per complessivi €. 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero), a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede

- a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 718 R.P., per complessivi €. 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero), a favore della “CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. in forma abbreviata CARI FVG S.P.A.”, con sede a Gorizia, di pari grado con l’ipoteca precedente;
 - ad oggi non è stata ancora trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento n. 94/2016 d.d. 28/10/2016 che, se trascritta, dovrà essere debitamente cancellata per la sezione afferente l’unità immobiliare urbana (u.i.u.) de quo.

Le sopra elencate formalità verranno cancellate, a cura e spese della procedura, con decreto del Giudice Delegato, ai sensi e per gli effetti dell’art. 108, secondo comma, e s.m.i., L.F.

Fatte salve comunque le ulteriori dovute verifiche che andranno espletate al momento del trasferimento; a farsi a cura e spese della parte promissaria acquirente per mezzo del proprio notaio di fiducia.

2. Due diligence immobiliare (Audit documentale e conformità edilizio-urbanistica)

2.1 La destinazione urbanistica

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in data 22/12/2016 prot. CDU/371/2016, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l’immobile sito nel Comune di Udine al fg. 32 map. 229 ricade in zona “Ambito del centro città Zona Bx con piano attuativo adottato, approvato con destinazione d’uso a zona residenziale mista “RM”, porzione a Sud Est, esterna all’ambito del centro città, in zona residenziale “B” Sottozona B1 residenziale intensiva”. Il tutto come meglio precisato e specificato nell’allegata certificazione a formare parte integrante e

sostanziale della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare.

2.2 La commerciabilità

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificazione di commerciabilità, ex artt. 40 e 41 legge 28/02/1985 n. 47 in data 10/01/2017 prot. n. PG/E 0159102/2016, a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- In data 12/05/1997 è stata rilasciata ai Sigg. Giorgio SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO di Udine, Vittorio SARTOGO di Roma, Giovanna SARTOGO di Roma e IMPRESA VIDONI S.p.a. di Tavagnacco (UD), la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/233.2.1995 - per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063-2065-227-228-229-230-465 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 19/06/2008 è stata rilasciata al Sig. Mauro BERTONI, legale rappresentante IMMOBILIARE BBR s.r.l. e procuratore dei Sigg. Giorgio SARTOGO, Vittorio SARTOGO, Giovanna SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO, di Reana del Roiale (UD), alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA di Tavagnacco (UD), alla DE CANDIDO COSTRUZIONI srl e al Sig. Bruno DE CANDIDO di Rivignano I(UD) la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/68.3.2006 - per l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 465-227-228-229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 23/02/2009 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA, alla DE CANDIDO COSTRUZIONI S.r.l., al Sig. Bruno DE CANDIDO e alla DE CANDIDO COSTRUZIONI s.r.l. quale procuratore del Sig. Giorgio SARTOGO la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/85.3.2008 - per

l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 227- 228- 229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;

— In data 26/08/2003 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/107.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;

— in data 02/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/150.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;

— in data 02/05/2005 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/148.3.2004 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;

— in data 08/09/2006 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/94.3.2005 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale

(B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;

— In data 04/08/2008 è stata presentata denuncia di Inizio Attività Edilizia per variante - pratica edilizia codice n. DVA/188.3.2008 - dalla Sig.ra Luciana DE BARBA per conto della VIDONI spa per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-RcB2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra-Via Marco Volpe, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 229-2063-2065, Foglio 34 mappale N.C.T. 1048, al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229-2063- 2065 e Foglio 34 mappale N.C.E.U. 1048;

— In data 09/03/2009 è stata rilasciata alla VIDONI spa la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/120.3.2008 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale, direzionale e commerciale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 2355, 2356, 2357 e mappale 229 sub da 4 a 194;

— Sono stati dichiarati abitabili in data 06/05/2009 l'edificio R e le porzioni del fabbricato B2 siti in Via Marco VOLPE nn. 10-10C, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 9-10-41-42-45-197-198, costituite: - per il fabbricato R da n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso direzionale (sub 41 e 42), scale condominiali (sub 9); - per il fabbricato B2 da n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso direzionale (sub 45 e 198), scale condominiali (sub 10 e 197); - accessori: cantine;

- In data 04/01/2010 è stato dichiarato parzialmente abitabile l'edificio posto all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE n. 10, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 50, costituito da n. 1 unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale;
- L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 30/03/2010 per le porzioni di fabbricati (B1-B2-B3) poste in Viale della Ledra nn. 13/27A e Via Marco VOLPE nn. 10/10F censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18-19-21-22-24-28-31-32-37-38-49-51-52-55-59-60-62-63-65-66-67-68-69-194-195-196-199-200-203, costituite da: n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 24 unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale (sub 24-28-31-32-37-38- 49-51-52-55-62-63-65-66-67-68-69-199-200-203), direzionale (sub 21-22-59- 60), accessori: cantine, parti comuni (sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18- 19-194-195-196);
- In data 31/05/2010 sono stati dichiarati parzialmente abitabili i fabbricati B1-B2- B3 posti all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub 20-23-25-26-27-29-30-33-34-35-36-39-40-43-46-48-57-58-61-64-70-72-166-167-202-204; sub dal 73 al 165, sub dal 168 al 183, sub dal 184 al 193) e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub nn. 1 e 2), costituite da n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 144 unità immobiliari aventi destinazione d'uso: residenziale (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 23-25-26-29-30-33-34-35-6-39-40-46-48-61-64-70); commerciale (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 20-27-43-57-58-72); pertinenze: autorimesse (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub dal 73 al 165); posti auto coperti (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 166-167); posti auto scoperti Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 168 al 183); accessori: cantine Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 184 al 193 e sub 202-204), e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub nn. 1 e 2;

- L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 14/09/2010 per le unità immobiliari site in Via Marco VOLPE n. 10 e in Viale del Ledra n. 19, censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 56-201, aventi destinazione d'uso residenziale, accessori: sottotetti e cantine;
- In data 14/07/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. -Luciana DE BARBA l'autorizzazione edilizia - pratica edilizia codice n. AE/234.3.2003 - per l'esecuzione di lavori di sistemazione del canale principale Ledra nel tratto prospiciente il complesso residenziale "Elena" sul terreno sito in Viale Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- In data 26/06/2015 è stata presentata comunicazione - pratica edilizia codice n. DE/347.3.2015 - da VIDONI S.p.a.- Marco VIDONI di cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale e sostituzione dei serramenti esterni sull'immobile sito in Via Marco VOLPE e Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U. 229 sub 20-27-57-43-72;
- Per l'immobile sopra indicato non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- Per l'immobile sopra indicato non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni,
- Da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale della presente integrazione al rapporto di

valutazione immobiliare.

2.2.1 La regolarità edilizia e urbanistica

➤ **Autorimesse**

Foglio 32 mappale 229

subb. 75-78-81-82-84-85-87-88-89-91-98-99-100-104-105-107-110-114-118-119-120-121-130-131-140-144-145-147-150-151-152-154-157-166-167 cat. C/6

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione, verosimilmente, si rileva:

 *sub. 75*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,62 rilevata).

 *sub. 78*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,63 rilevata).

 *sub. 81*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,62- circa rilevata).

 *sub. 82*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,62- circa rilevata).

 *sub. 84*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,62 rilevata).

 *sub. 85*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia

CE/107.3.2003, h ml 2,62 rilevata) e lieve difformità per non rappresentazione di pilastro lato Ovest (cm 91 x cm 28).

 sub. 87

Non è stato possibile accedere.

 sub. 88

Non è stato possibile accedere.

 sub. 89 (automatizzato)

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,62 rilevata).

 sub. 91

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,61 rilevata).

 sub. 98 (automatizzato e dotato d'impianto d'antintrusione collegato con sub. 99)

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,58 rilevata) e lieve difformità per non rappresentazione di due colonne lato Ovest (cm 48 x cm 33) distanziate fra loro di cm 31 credibilmente fruite per la ventilazione del locale.

 sub. 99 (automatizzato e dotato d'impianto d'antintrusione collegato con sub. 98)

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,62 rilevata).

 sub. 100

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,61 rilevata).

 sub. 104

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,63 rilevata).

 *sub. 105*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,63 rilevata).

 *sub. 107*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,61 rilevata).

 *sub. 110*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,63 rilevata).

 *sub. 114*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,60 rilevata).

 *sub. 118*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,59 rilevata).

 *sub. 119*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,58 rilevata).

 *sub. 120*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,58 rilevata).

 *sub. 121*

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,58 rilevata).

 sub. 130

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,69 rilevata). Si segnalano segni evidenti d'infiltrazioni su solaio d'interpiano e lungo le pareti laterali.

 sub. 131 (automatizzato)

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,70 rilevata). Si segnalano segni evidenti d'infiltrazioni su solaio d'interpiano.

 sub. 140

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,68 rilevata).

 sub. 144

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,68 rilevata).

 sub. 145

Non è stato possibile accedere.

 sub.147

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,70 rilevata).

 sub. 150

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,66 rilevata). Si segnala, inoltre, che il basculante è stato installato a filo muro e non rientrante, a ml 1,06 rispetto filo muro, aumentando di fatto la superficie dell'autorimessa di circa mq 3,72 (ml 1,06 x ml 3,51) e di conseguenza portando ad una diversa rappresentazione grafica planimetrica.

 sub. 152

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,69 rilevata).

 sub. 154

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,71 rilevata). Si segnalano segni evidenti d'infiltrazioni su solaio d'interpiano della cantina comunicante e attigua (lato Nord-Est).

 sub. 157

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,73 rilevata).

 sub. 166 (posto auto coperto)

Altezza d'interpiano hmin ml 1,12 hmax ml 2,83 rilevata).

 sub. 167 (posto auto coperto)

Altezza d'interpiano hmin ml 1,12 hmax ml 2,83 rilevata).

➤ **Posti auto scoperti**

Foglio 32 mappale 229

sub. 171-172-174-180-181-205-206-207-208-209-210-211-212 cat. C/6

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione, verosimilmente, non si rilevano difformità rispetto alla variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003.

➤ **Magazzini**

Foglio 32 mappale 229

sub. 185-186-204-217-219 cat. C/2

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione, verosimilmente, si rileva:

 sub. 185

Non è stato possibile accedere.

 sub. 186

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,70 rilevata).

 sub. 204

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,70 rilevata).

 sub. 217

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,71 rilevata).

 sub.219

Variazione dell'altezza d'interpiano (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,80 rilevata).

Per quanto sopra rappresentato è parere dello scrivente che: **a).** per il computo dei volumi autorizzati il pubblico ufficio preposto a tutt'oggi dovrebbe fruire del computo dell'involucro (vuoto per pieno) così come dai conteggi in atti del Comune per la concessione edilizia rilasciata e successive varianti. Ne consegue, pertanto, che la variazione dell'altezza degli interpiani non dovrebbe variare di fatto il computo degli indici edilizio-urbanistici (superficie coperta e cubatura) di quanto già autorizzato dal Comune; se non sono state eseguite variazioni del costruito rispetto le quote di campagna e le altezze dei corpi di fabbrica del compendio immobiliare de quo. A tal uopo lo scrivente vuole precisare ed evidenziare che NON è stato incaricato di verificare la rispondenza di quanto autorizzato con quanto in essere, ad oggi, attinente l'intero compendio edilizio

realizzato ma di appurare meramente la rispondenza delle sole unità immobiliari urbane, oggetto del presente elaborato peritale, a quanto autorizzato dai pubblici uffici preposti. Ne consegue che allo stato attuale NON ci si può pronunciare oltremodo nel merito stante la limitazione dell'incarico ricevuto; **b).** per le difformità ut supra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, **possa trovare applicazione** la L.R. 19/2009, il cui Capo VI (artt. 41-56), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, (nel caso de quo, verosimilmente, potrebbe trovare applicazione o l'art. 49 o l'art. 50 o l'art. 51) nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998) e di intavolazione (R.D. 429/1929). Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al competente ufficio del Comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito; **c).**

con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile, cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009); **d).** sia opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, **valutare la presentazione di debita istanza** ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue s.m.i.). Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto NON a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme ut supra richiamata (vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente *"Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio"* redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008). Allo stato attuale lo scrivente, pertanto, fa presente che NON è in grado di quantificare dettagliatamente i relativi costi per le sopra menzionata procedura, stante il caso di specie, i quali saranno determinati unitamente all'amministrazione comunale al momento della presentazione di afferente domanda debitamente istruita (oneri professionali esclusi).

Nella valutazione a seguire si è tenuto in debita considerazione tutto quanto sopra enunciato applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 5% dell'importo di stima, in via prudenziale (oneri professionali inclusi).

2.2.2 La regolarità catastale

Planimetrie catastali risultano non conformi (vedasi nel merito quanto già descritto

e specificato nella sezione 2.2.1 “La regolarità edilizia ed urbanistica”).

3. Valutazione

3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: “il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

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

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

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

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

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della

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

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

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

verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”

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

3.2 Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di *“vendita forzata”*. L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal *valore di mercato* e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. **È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra “valore di mercato” e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita.** Il concetto, infatti, di *valore di mercato* si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono esposte in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come *“valore di mercato”* del compendio immobiliare oggetto di stima. L' IVS 2 definisce Il valore di *“vendita*

forzata” analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quarta edizione, cap. 4 p. 2.12, in quanto assimilabile. L’espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l’assenza di un appropriato *marketing*. Infatti secondo l’International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti: -il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; -per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una *vendita forzata* riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di *valore di mercato*; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* presenta solamente una relazione casuale con il *valore di mercato*, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una *base di valutazione* né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il *valore di “vendita forzata”* richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

3.3 Procedimento di stima

Per la valutazione dei beni immobili di proprietà della fallita, stante il cospicuo numero di unità accessorie da valutare, si è adottato il procedimento di stima “monoparametrico”; è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico-economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Al fine di ottenere i valori con il procedimento sopra esposto, si sono esperite dapprima le valutazioni degli immobili a destinazione residenziale mediante il criterio MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (Sistema di Stima), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). Tali criteri si sono ampiamente descritti e specificati nelle singole valutazioni degli immobili a destinazione residenziale, cui si rimanda. A tal uopo si precisa che i valori di mercato espressi attinenti gli attici, riportati nell'allegata tabella, a oggi non rappresentano il valore di mercato stimato stante che sono ancora in fase di elaborazione per diverse tematiche oggetto di disamina e separata valutazione.

Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

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

Norma UNI 10750/2005

UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi

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

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

Tabella dati riepilogativa

— SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

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

— SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

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

Nel caso de quo è stata fruita, per mera semplificazione stante il cospicuo numero di unità accessorie da valutare, la superficie catastale già in atti meccanizzati dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale Territorio, catasto fabbricati.

3.4 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).

Ai fini della determinazione del *“valore di mercato dell’immobile”* è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso*

nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Infatti, da indagini di mercato esperite in loco per mezzo di ricerca di compravendite di beni simili, ed eseguite anche per mezzo dell'ausilio d'ispezioni espletate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che il valore di mercato delle autorimesse corrisponde a circa il 70% del valore medio di mercato stimato per gli immobili a destinazione residenziale; il valore di mercato dei posti auto scoperti e dei magazzini corrisponde circa al 50% del valore medio di mercato stimato per gli immobili a destinazione residenziale. Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (*reconciliation*)

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

➤ **Autorimesse**

✓ ***u.i.u. Sub. 75 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.088,81 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato	€ 21.776,11
---------------------------	-------------

Riporto deprezzamento	€ 1.088,81
-----------------------	------------

Valore di mercato stimato arrotondato	€ 21.000,00
---------------------------------------	-------------

Valore di vendita forzata -25% € 15.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 78 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.088,81 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 21.776,11

Riporto deprezzamento € 1.088,81

Valore di mercato stimato arrotondato € 21.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 15.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 81 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.113,56 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 42.271,28

Riporto deprezzamento € 2.113,56

Valore di mercato stimato arrotondato € 40.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 30.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 82 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.024,76 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 20.495,17

Riporto deprezzamento € 1.024,76

Valore di mercato stimato arrotondato € 19.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 14.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 84 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.345,00 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 26.899,91

Riporto deprezzamento € 1.345,00

Valore di mercato stimato arrotondato € 26.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 19.500,00

✓ ***u.i.u. Sub. 85 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.280,95 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 25.618,96

Riporto deprezzamento € 1.280,95

Valore di mercato stimato arrotondato € 24.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 18.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 87 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.921,42 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 38.428,44

Riporto deprezzamento € 1.921,42

Valore di mercato stimato arrotondato € 37.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 27.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 88 cat. C/6***

Deprezzamento €. 3.906,89 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 78.137,82

Riporto deprezzamento € 3.906,89

Valore di mercato stimato arrotondato € 74.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 55.500,00

✓ ***u.i.u. Sub. 89 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.216,90 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 24.338,01

Riporto deprezzamento € 1.216,90

Valore di mercato stimato arrotondato € 23.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 17.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 91 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.409,04 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 28.180,85

Riporto deprezzamento € 1.409,04

Valore di mercato stimato arrotondato € 27.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 20.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 98 cat. C/6***

Deprezzamento €. 4.291,18 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 85.823,51

Riporto deprezzamento € 4.291,18

Valore di mercato stimato arrotondato € 82.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 61.500,00

✓ ***u.i.u. Sub. 99 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.216,90 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 24.338,01

Riporto deprezzamento € 1.216,90

Valore di mercato stimato arrotondato € 23.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 17.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 100 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.113,56 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 42.271,28

Riporto deprezzamento € 2.113,56

Valore di mercato stimato arrotondato € 40.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 30.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 104 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.049,52 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 40.990,33

Riporto deprezzamento € 2.049,52

Valore di mercato stimato arrotondato € 39.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 29.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 105 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.921,42 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 38.428,44

Riporto deprezzamento € 1.921,42

Valore di mercato stimato arrotondato € 37.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 27.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 107 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.601,18 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 32.023,70

Riporto deprezzamento € 1.601,18

Valore di mercato stimato arrotondato € 30.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 22.500,00

✓ ***u.i.u. Sub. 110 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.985,47 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 39.709,38

Riporto deprezzamento € 1.985,47

Valore di mercato stimato arrotondato € 38.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 28.500,00

✓ ***u.i.u. Sub. 114 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.088,81 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 21.776,11

Riporto deprezzamento € 1.088,81

Valore di mercato stimato arrotondato € 21.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 15.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 118 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.024,76 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 20.495,17

Riporto deprezzamento € 1.024,76

Valore di mercato stimato arrotondato € 19.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 14.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 119 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.024,76 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 20.495,17

Riporto deprezzamento € 1.024,76

Valore di mercato stimato arrotondato € 19.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 14.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 120 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.024,76 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 20.495,17

Riporto deprezzamento € 1.024,76

Valore di mercato stimato arrotondato € 19.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 14.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 121 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.921,42 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 38.428,44

Riporto deprezzamento € 1.921,42

Valore di mercato stimato arrotondato € 37.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 27.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 130 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.113,56 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 42.271,28

Riporto deprezzamento € 2.113,56

Valore di mercato stimato arrotondato € 40.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 30.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 131 cat. C/6***

Deprezzamento €. 3.010,23 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 60.204,55

Riporto deprezzamento € 3.010,23

Valore di mercato stimato arrotondato € 57.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 42.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 140 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.241,66 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 44.833,18

Riporto deprezzamento € 2.241,66

Valore di mercato stimato arrotondato € 43.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 32.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 144 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.305,71 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 46.114,12

Riporto deprezzamento € 2.305,71

Valore di mercato stimato arrotondato € 44.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 33.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 145 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.665,23 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 33.304,65

Riporto deprezzamento € 1.665,23

Valore di mercato stimato arrotondato € 32.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 24.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 147 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.305,71 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 46.114,12

Riporto deprezzamento € 2.305,71

Valore di mercato stimato arrotondato € 44.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 33.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 150 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.985,47 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 39.709,38

Riporto deprezzamento € 1.985,47

Valore di mercato stimato arrotondato € 38.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 28.500,00

✓ ***u.i.u. Sub. 151 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.537,14 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 30.742,75

Riporto deprezzamento € 1.537,14

Valore di mercato stimato arrotondato € 29.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 21.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 152 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.665,23 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 33.304,65

Riporto deprezzamento € 1.665,23

Valore di mercato stimato arrotondato € 32.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 24.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 154 cat. C/6***

Deprezzamento €. 2.241,66 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 44.833,18

Riporto deprezzamento € 2.241,66

Valore di mercato stimato arrotondato € 43.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 32.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 157 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.345,00 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 26.899,91

Riporto deprezzamento € 1.345,00

Valore di mercato stimato arrotondato € 26.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 19.500,00

✓ ***u.i.u. Sub. 166 cat. C/6***

Deprezzamento €. 1.024,76 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 20.495,17

Riporto deprezzamento € 1.024,76

Valore di mercato stimato arrotondato € 19.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 14.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 167 cat. C/6***

Deprezzamento €. 896,66 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 17.933,27

Riporto deprezzamento € 896,66

Valore di mercato stimato arrotondato € 17.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 12.750,00

➤ **Posti auto scoperti**

✓ ***u.i.u. Sub. 171 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 172 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 174 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 180 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 181 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 8.234,67

Valore di mercato stimato arrotondato € 8.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 6.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 205 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 14.639,40

Valore di mercato stimato arrotondato € 15.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 11.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 206 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 207 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 208 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 209 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 210 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 211 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 212 cat. C/6***

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

➤ **Magazzini**

✓ ***u.i.u. Sub. 185 cat. C/2***

Deprezzamento €. 457,48 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 9.149,63

Riporto deprezzamento € 457,48

Valore di mercato stimato arrotondato € 9.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 6.750,00

✓ ***u.i.u. Sub. 186 cat. C/2***

Deprezzamento €. 594,73 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 11.894,52

Riporto deprezzamento € 594,73

Valore di mercato stimato arrotondato € 11.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 8.250,00

✓ ***u.i.u. Sub. 204 cat. C/2***

Deprezzamento €. 640,47 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 12.809,48

Riporto deprezzamento € 640,47

Valore di mercato stimato arrotondato € 12.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 9.000,00

✓ ***u.i.u. Sub. 217 cat. C/2***

Deprezzamento €. 548,98 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato € 10.979,55

Riporto deprezzamento € 548,98

Valore di mercato stimato arrotondato € 10.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 7.500,00

✓ **u.i.u. Sub. 219 cat. C/2**

Deprezzamento €. 594,73 pari al 5% del valore di mercato stimato.

Valore di mercato stimato	€ 11.894,52
---------------------------	-------------

Riporto deprezzamento	€ 594,73
-----------------------	----------

Valore di mercato stimato arrotondato	€ 11.000,00
---------------------------------------	-------------

Valore di vendita forzata -25%	€ 8.250,00
--------------------------------	------------

Oneri per deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 5% dell'importo del valore di mercato stimato, al fine della regolarità edilizia e urbanistica.

5. Certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)

In data 10/01/2017 con prot. 429 d'ingresso al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 2.641, è stata depositata Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ex art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151) a firma del legale rappresentante del complesso immobiliare (amministratore condominiale pro tempore). L'Ufficio di Prevenzione Incendi ha rilasciato copia con timbro attestante l'acquisizione di rinnovo periodico di conformità antincendio ai sensi e per gli effetti ex art. 5 D.P.R. 01/08/2011 n. 151 con rinnovo successivo a farsi entro il 18/10/2021.

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, dott. Giovanni TURAZZA, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 65 (sessantacinque) pagine con n. 7 (sette) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali

delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

all. 1) compendio delle valutazioni esperite;

all. 2) documentazione catastale;

all. 3) certificato di commerciabilità ex artt. 40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 0159102/2016 d.d. 10/01/2017;

all. 4) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/371/2016 d.d. 22/12/2016;

all. 5) copia del verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30/04/2013 n. 176 d'ord. afferente convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.A." del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte);

all. 6) missiva d.d. 19/01/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificato di prevenzione incendi (cpi) e sua attestazione di rinnovo periodico;

all. 7) contratti di locazione e fringe benefit.

Udine lì, 6 aprile 2017

Il Valutatore
Geom. Luca Vuerich

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 2]

Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

Planimetrie catastali Autorimesse (cat. C/6):

Foglio 32 mappale 229 sub. 75-78-81-82-84-85-87-88-89-91-98-99-100-

104-105-107-110-114-118-119-120-121-130-131-140-144-145-147-150-

151-152-154-157-166-167

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 75

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

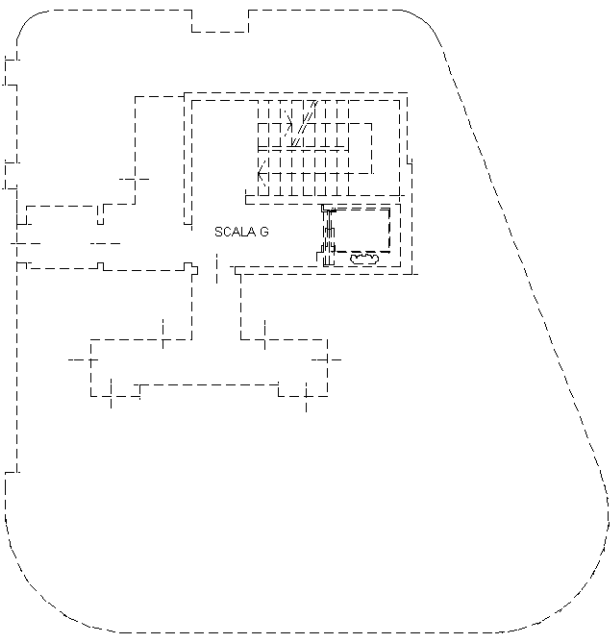
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

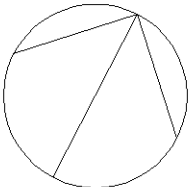
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50

AUTORIMESSA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T171434 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 75 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 78

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2517

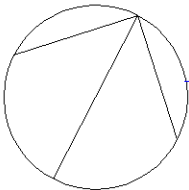
Scheda n. 1

Scala 1:200

AUTORIMESSA

SCALA C

PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T171436 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 78 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 81

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

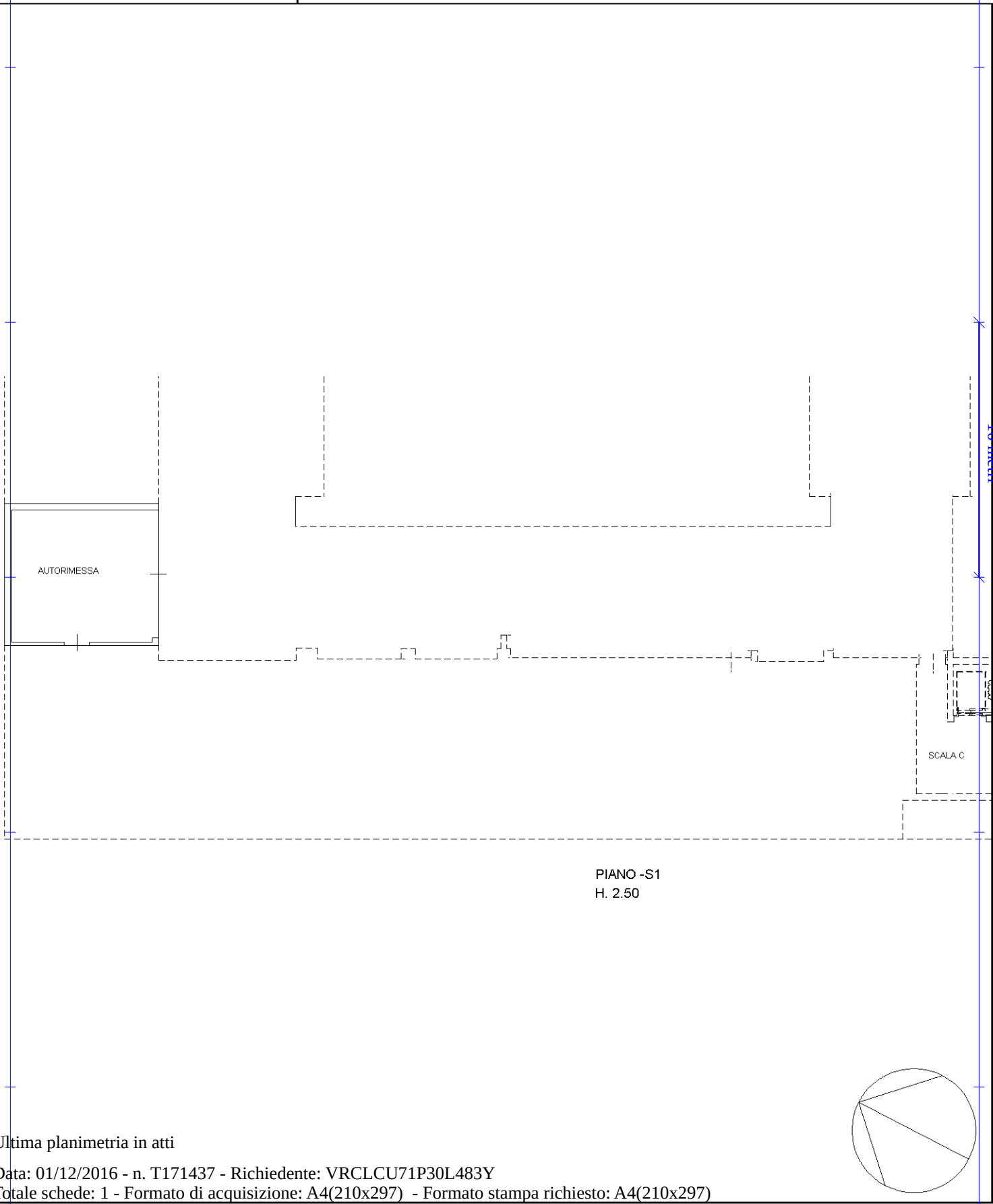
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 82

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

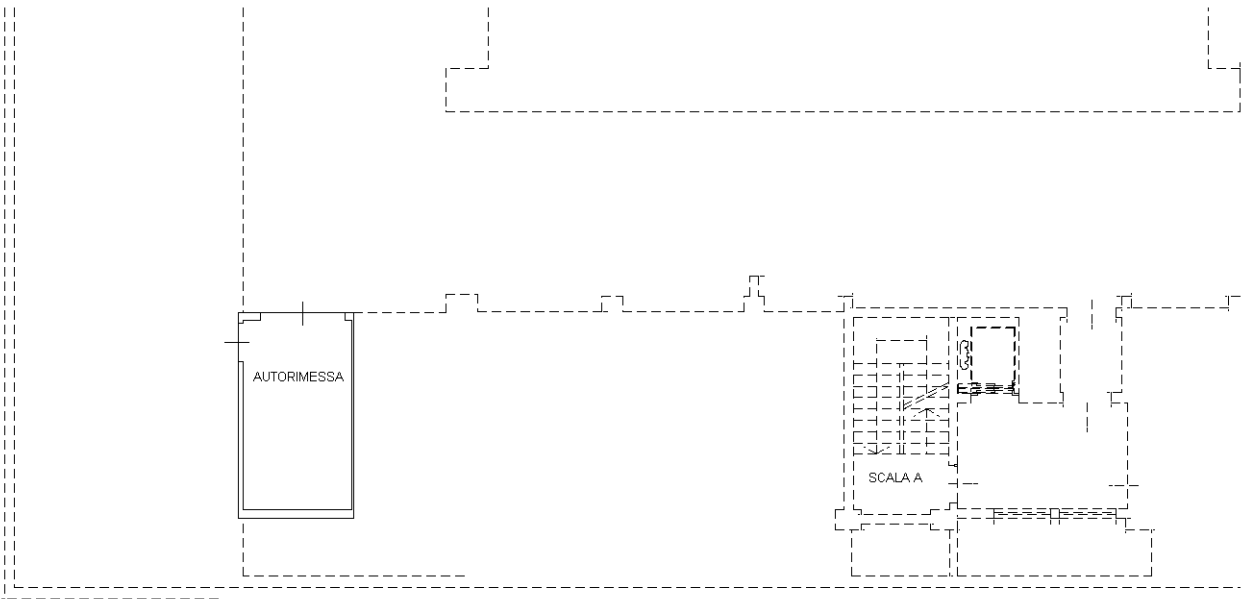
Geometri

Prov. Udine

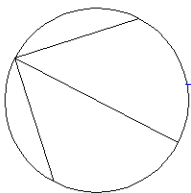
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T171439 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (I.483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 82 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 84

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

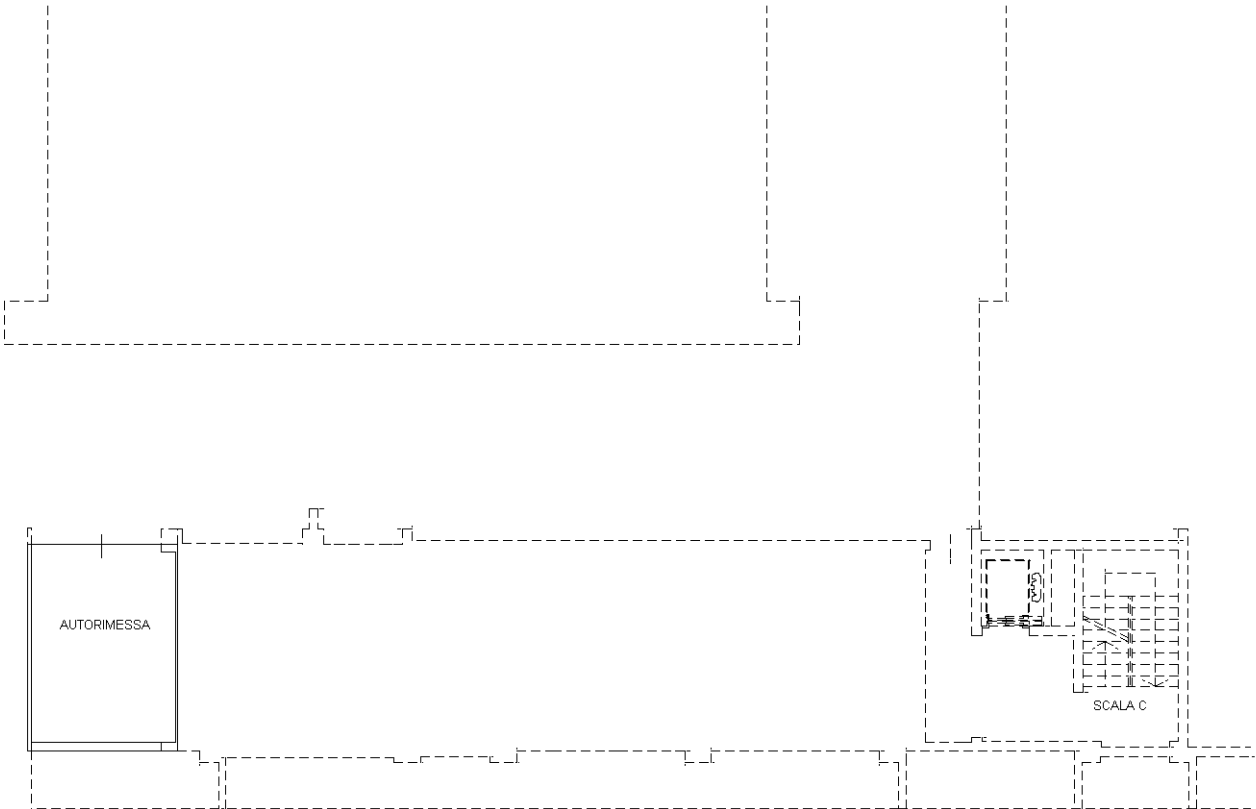
Geometri

Prov. Udine

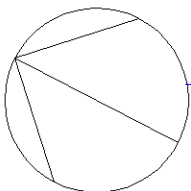
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 85

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

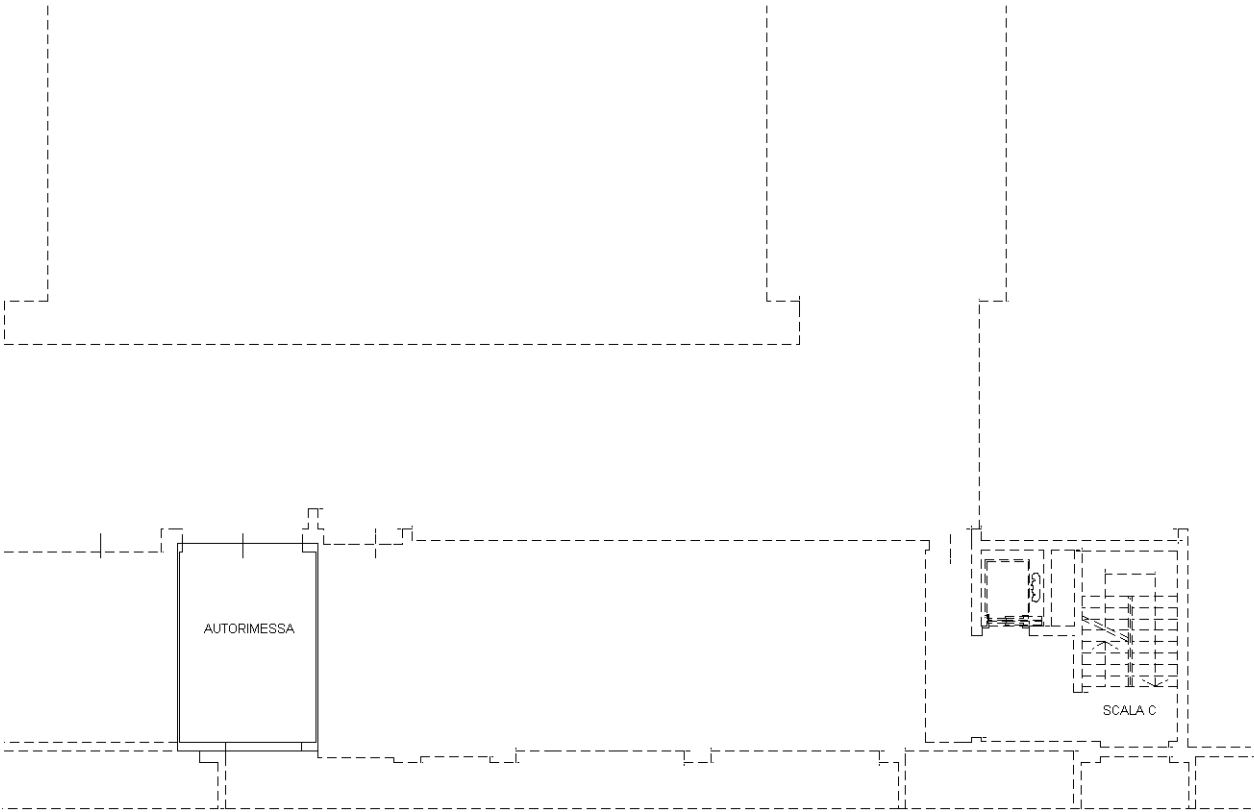
Geometri

Prov. Udine

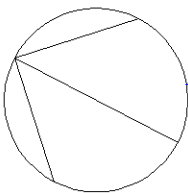
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 87

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

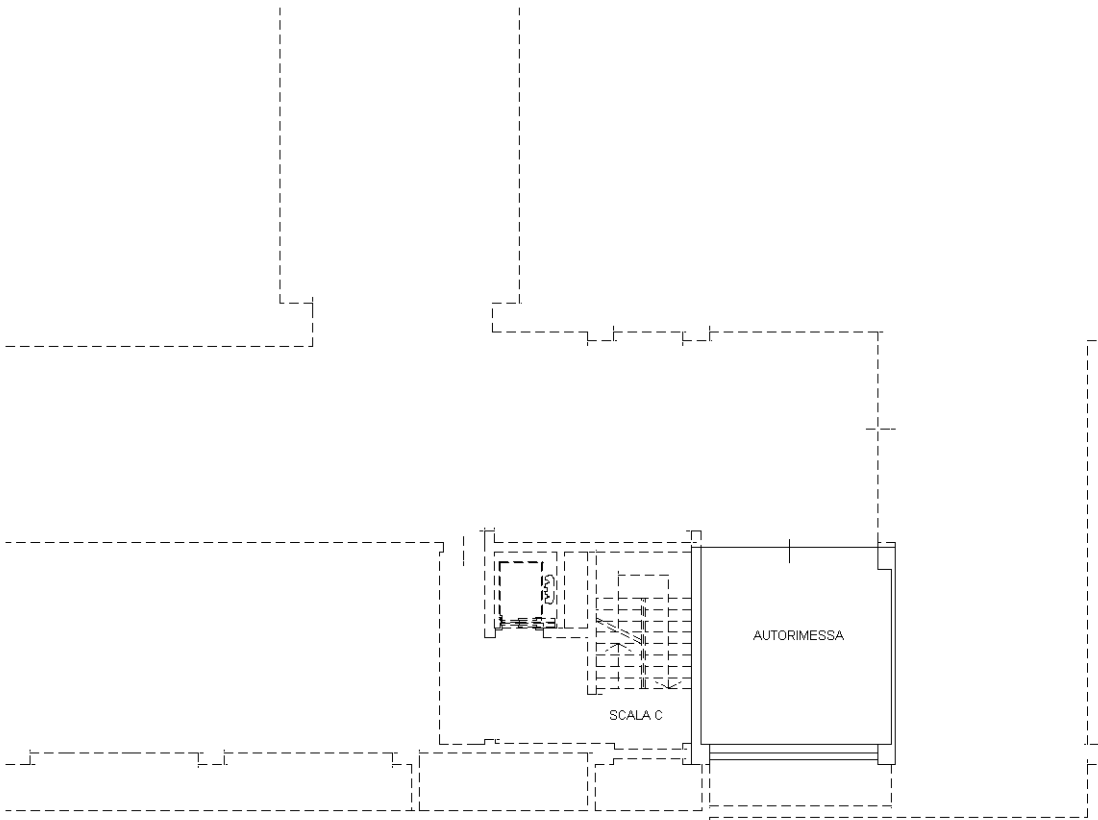
Geometri

Prov. Udine

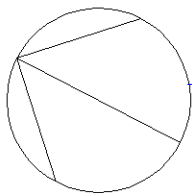
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 88

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

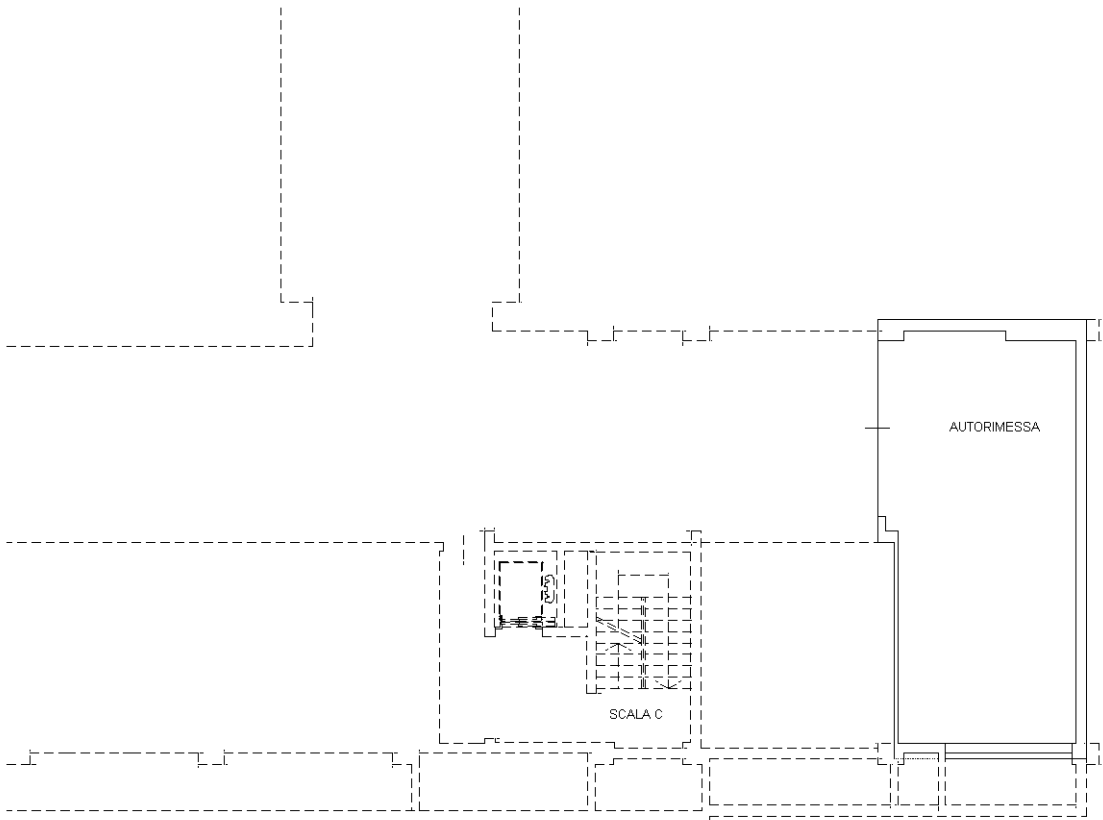
Geometri

Prov. Udine

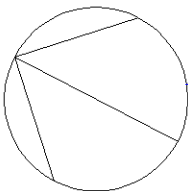
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T176388 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (I.483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 88 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 89

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

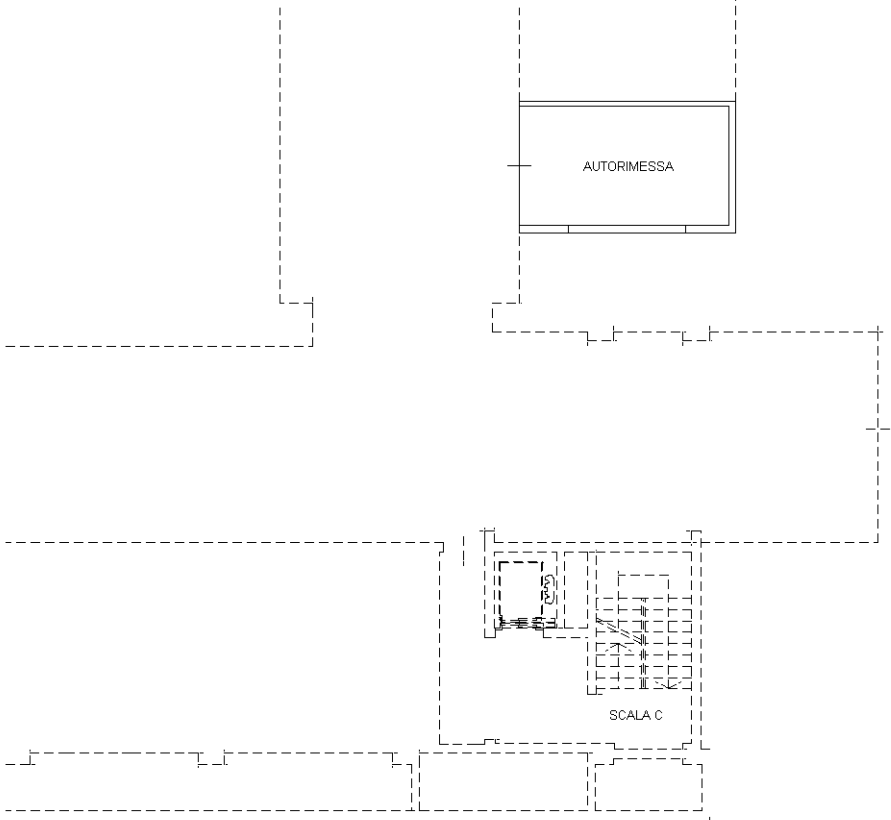
Geometri

Prov. Udine

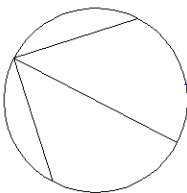
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T176390 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 89 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 91

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

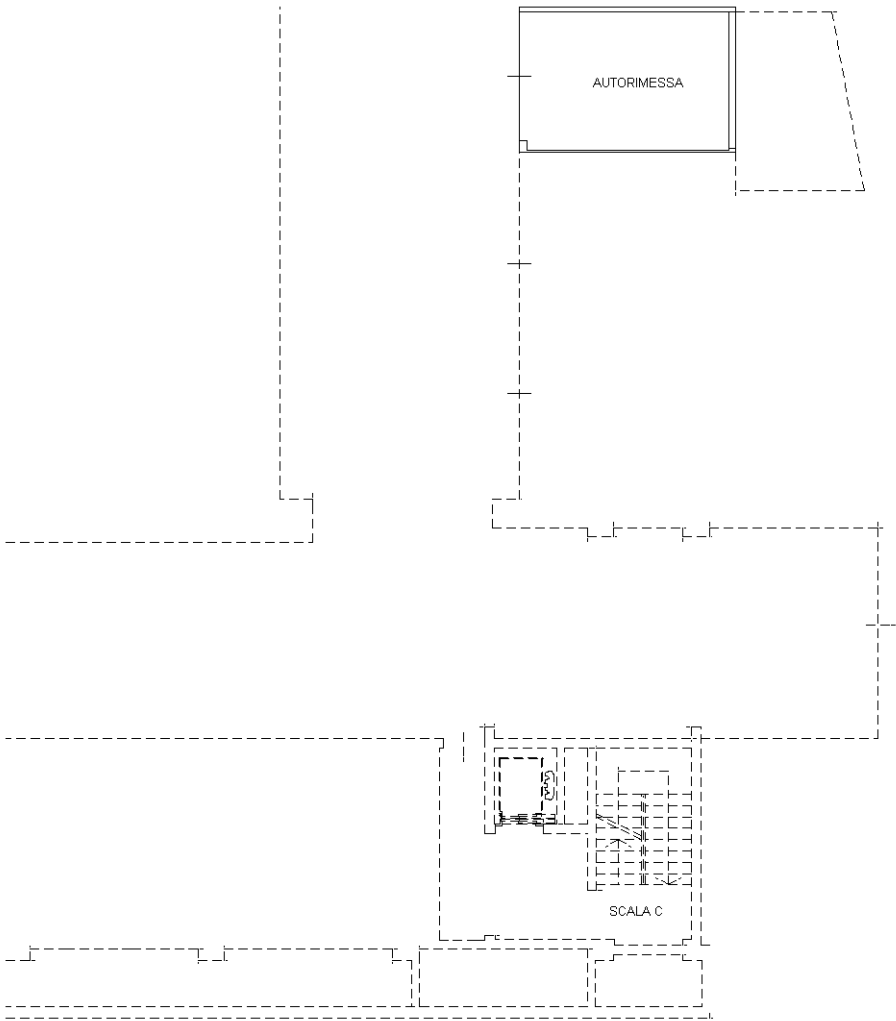
Geometri

Prov. Udine

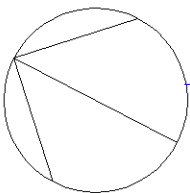
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 98

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

AUTORIMESSA

SCALA E

PIANO -S1
H. 2.50

Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T176393 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 98 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 99

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

SCALA E

AUTORIMESSA

PIANO -S1
H. 2.50

Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T176394 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 99 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 100

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

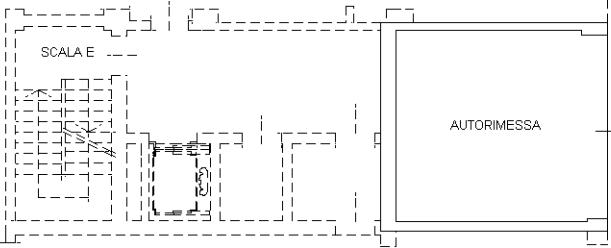
Geometri

Prov. Udine

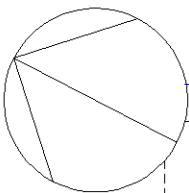
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 104

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

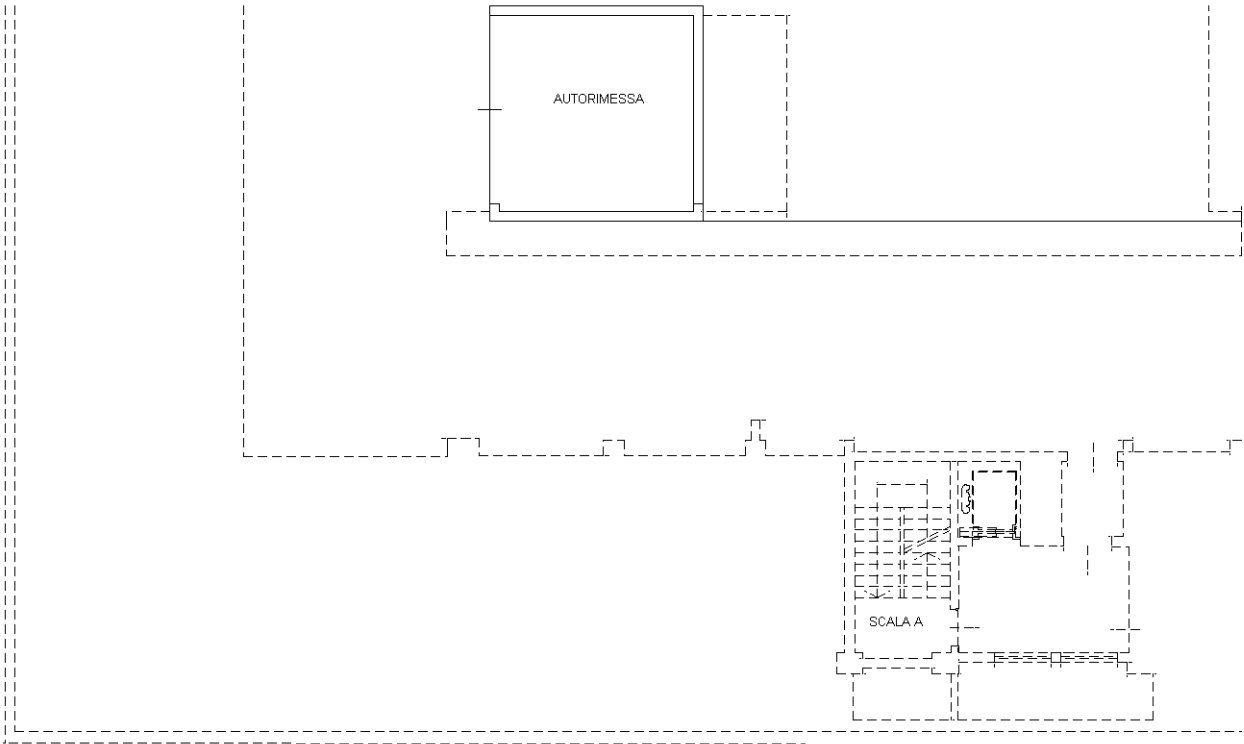
Geometri

Prov. Udine

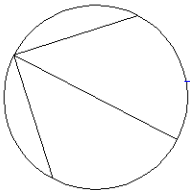
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T182069 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 104 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 105

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2517

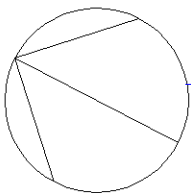
Scheda n. 1

Scala 1:200

SCALA E

AUTORIMESSA

PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T182070 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 105 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 107

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

SCALA E

AUTORIMESSA

PIANO -S1
H. 2.50

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 110

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

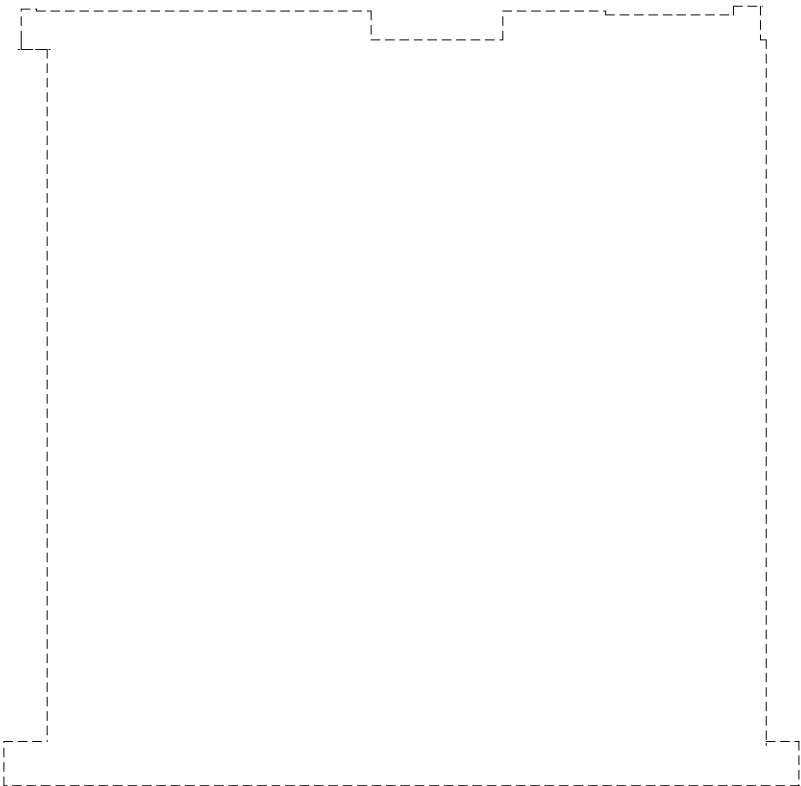
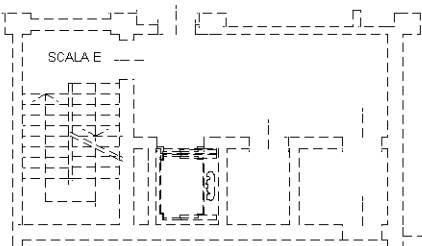
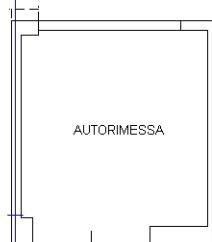
Geometri

Prov. Udine

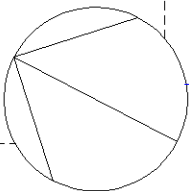
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 114

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

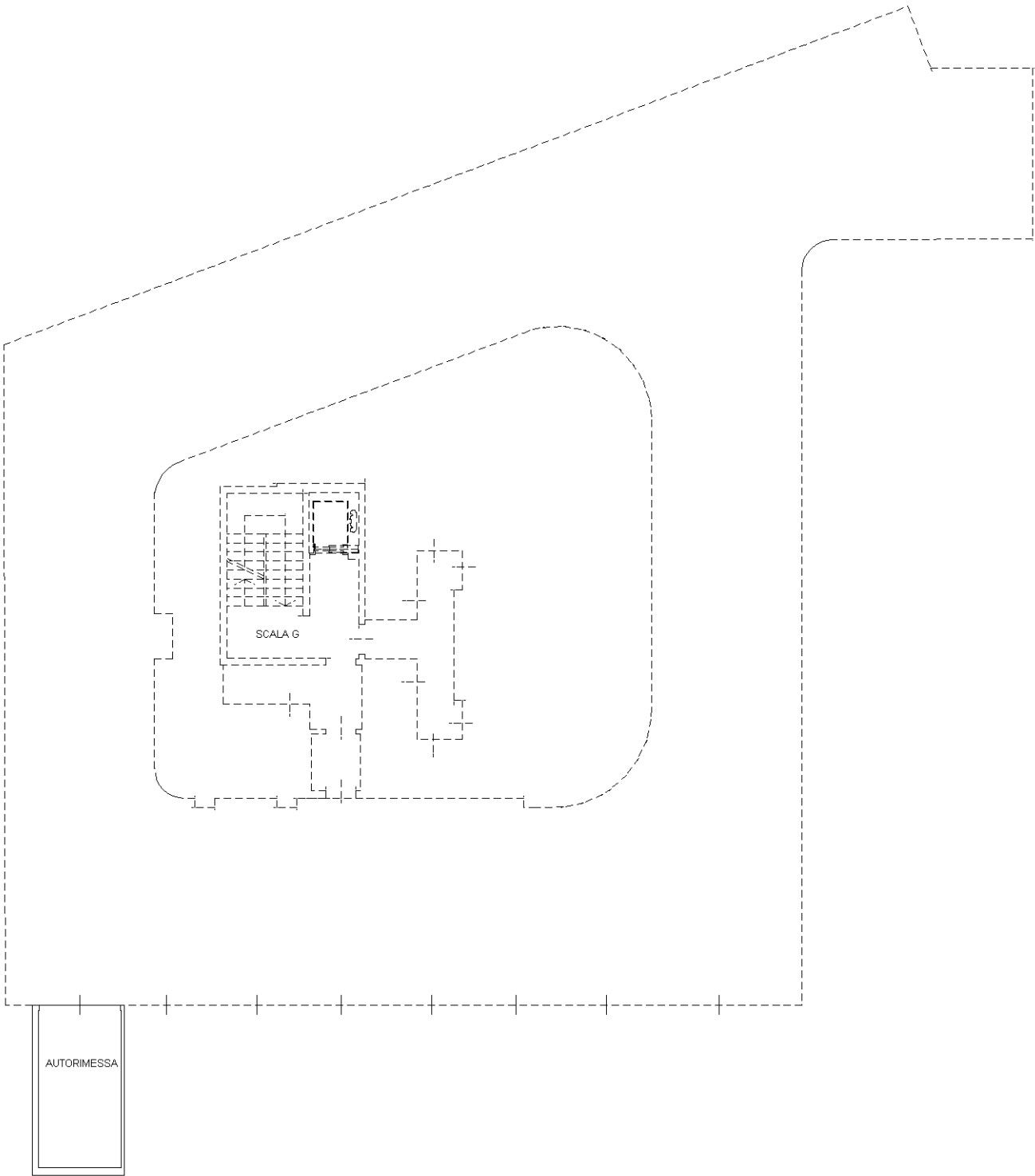
Geometri

Prov. Udine

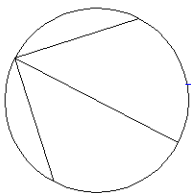
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T182073 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 114 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 118

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

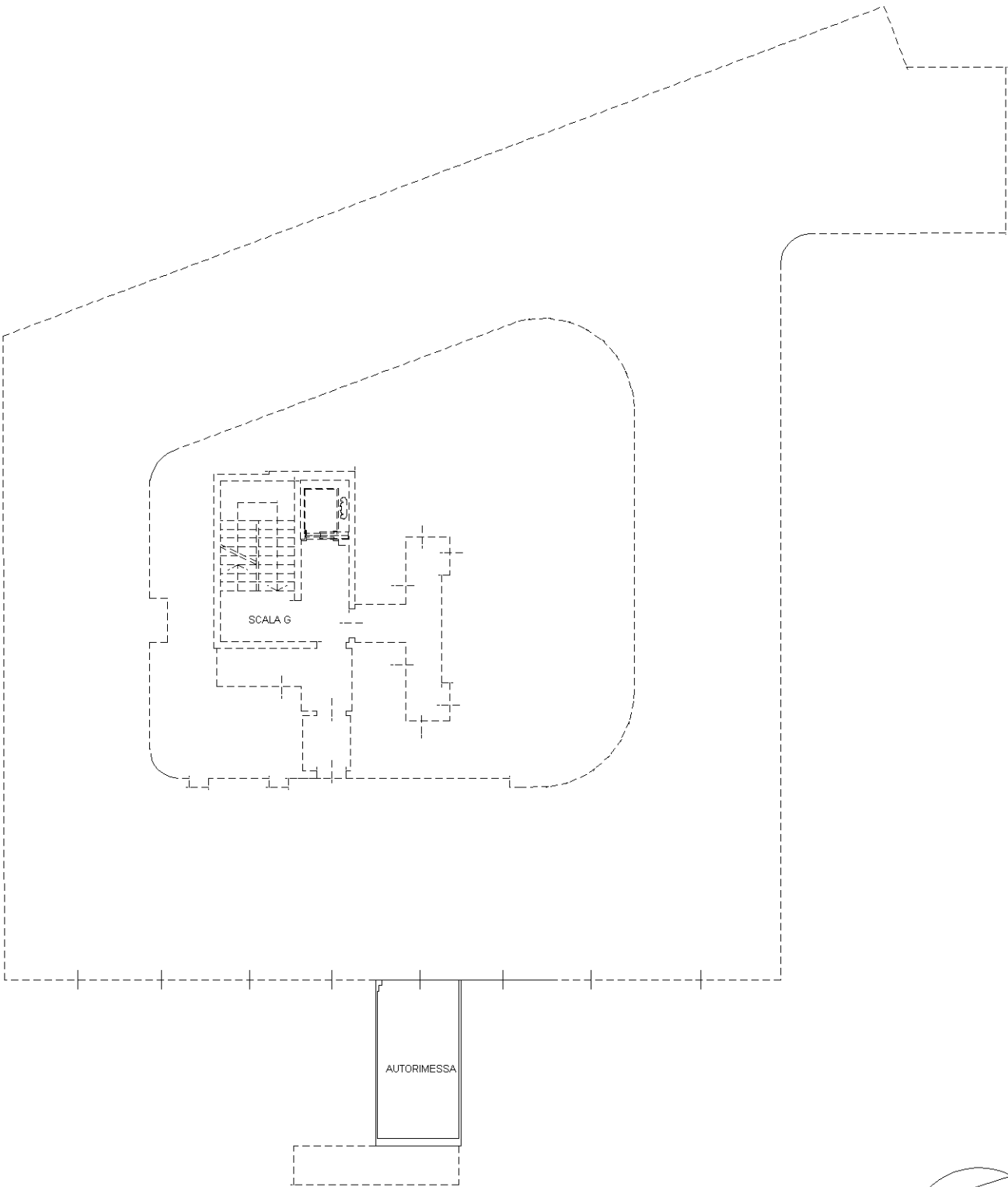
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1
H. 2.50

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 119

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

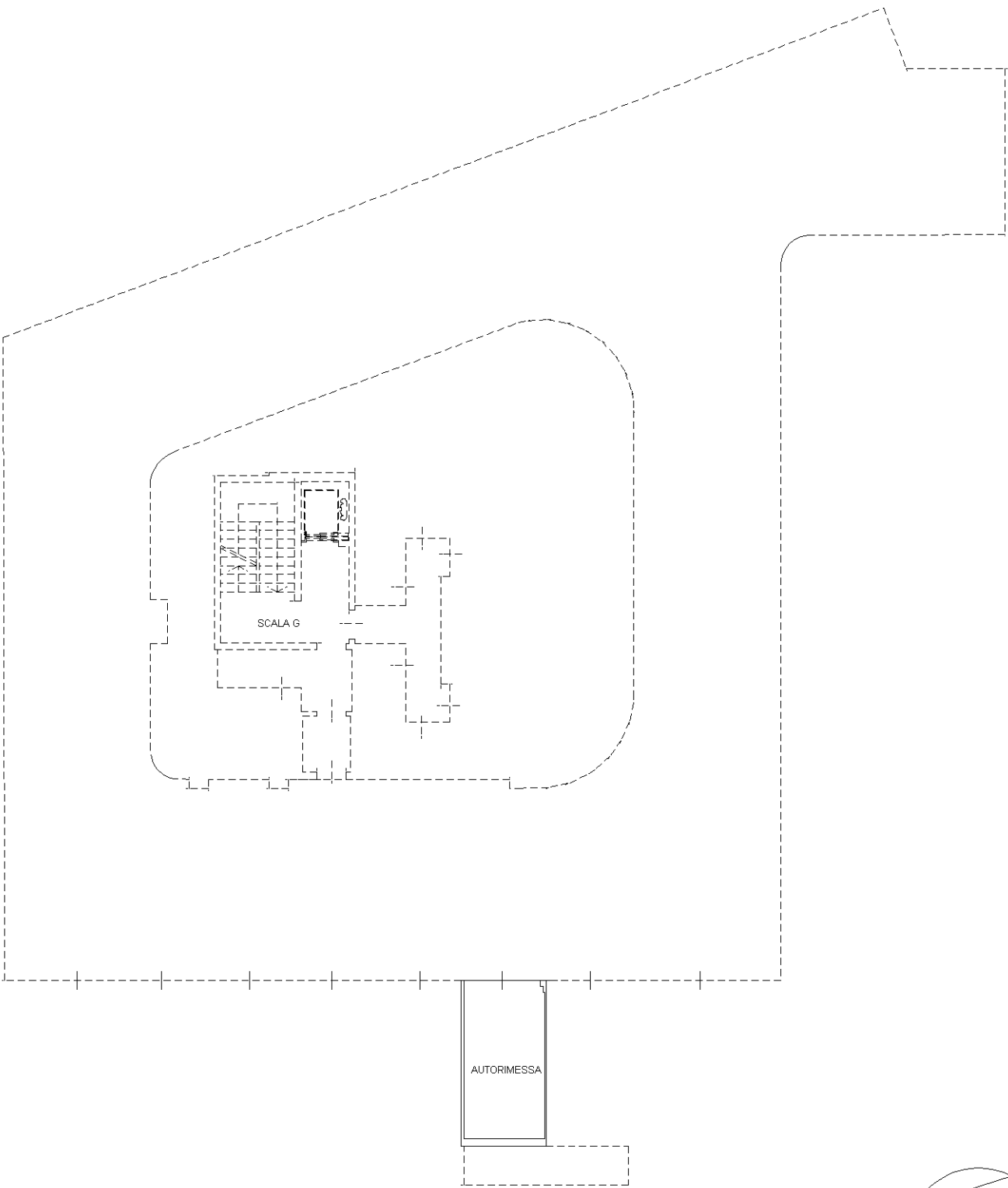
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S1
H. 2.50

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 120

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

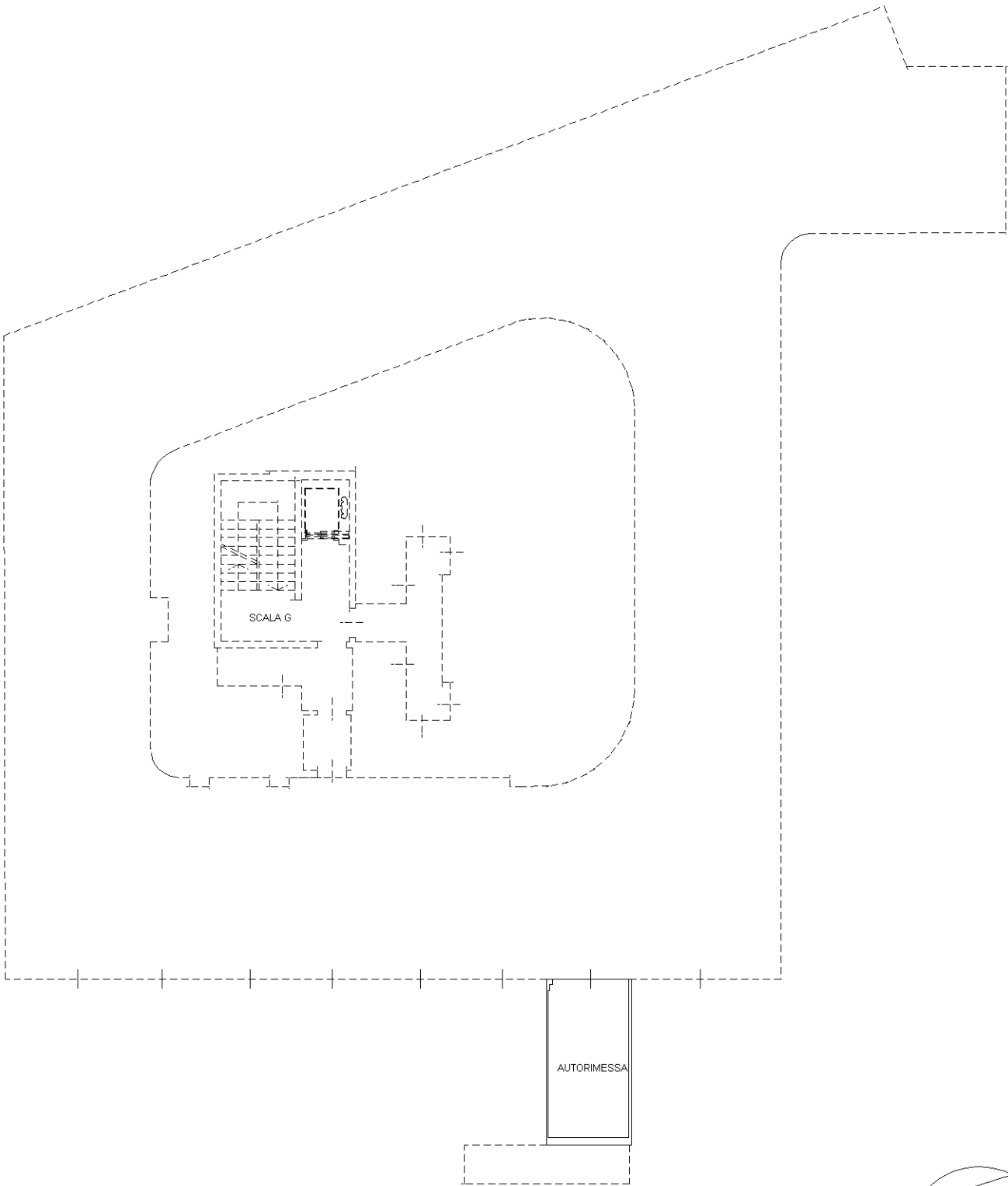
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 121

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

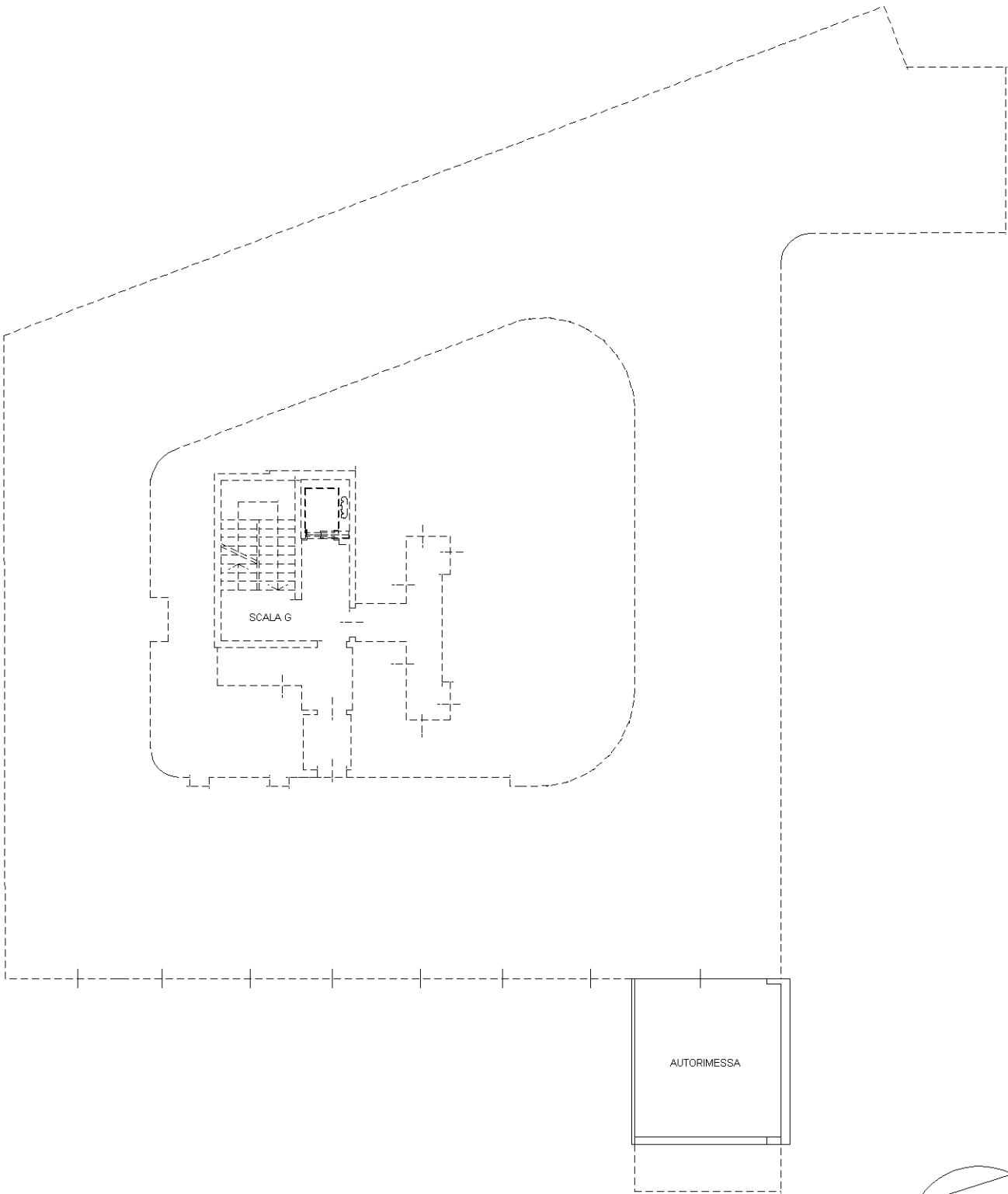
Geometri

Prov. Udine

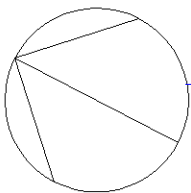
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 130

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2517

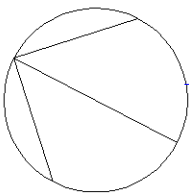
Scheda n. 1

Scala 1:200

AUTORIMESSA

SCALA A

PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 04/04/2017 - n. T372753 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di UDINE (I.483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 130 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 131

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

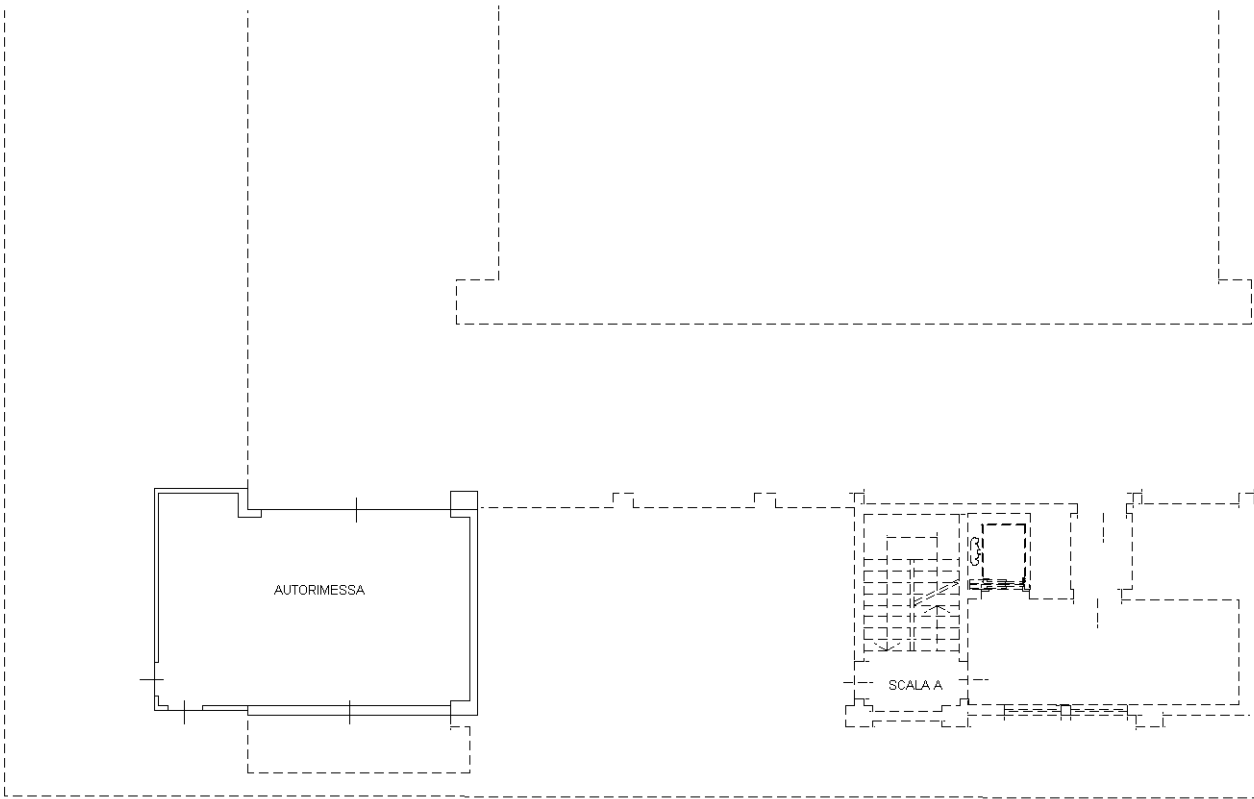
Geometri

Prov. Udine

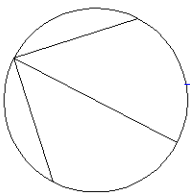
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 140

Compilata da:
Lorenzini Lodovico

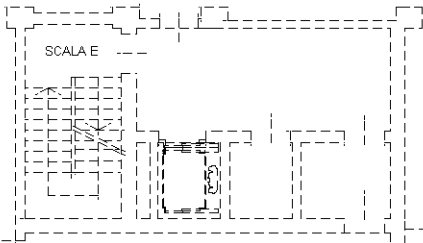
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

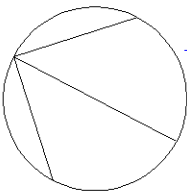
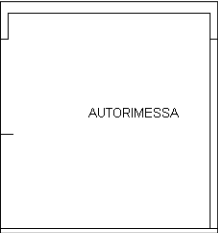
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T332165 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 140 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 144

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

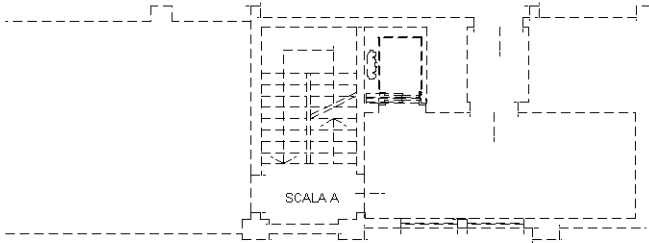
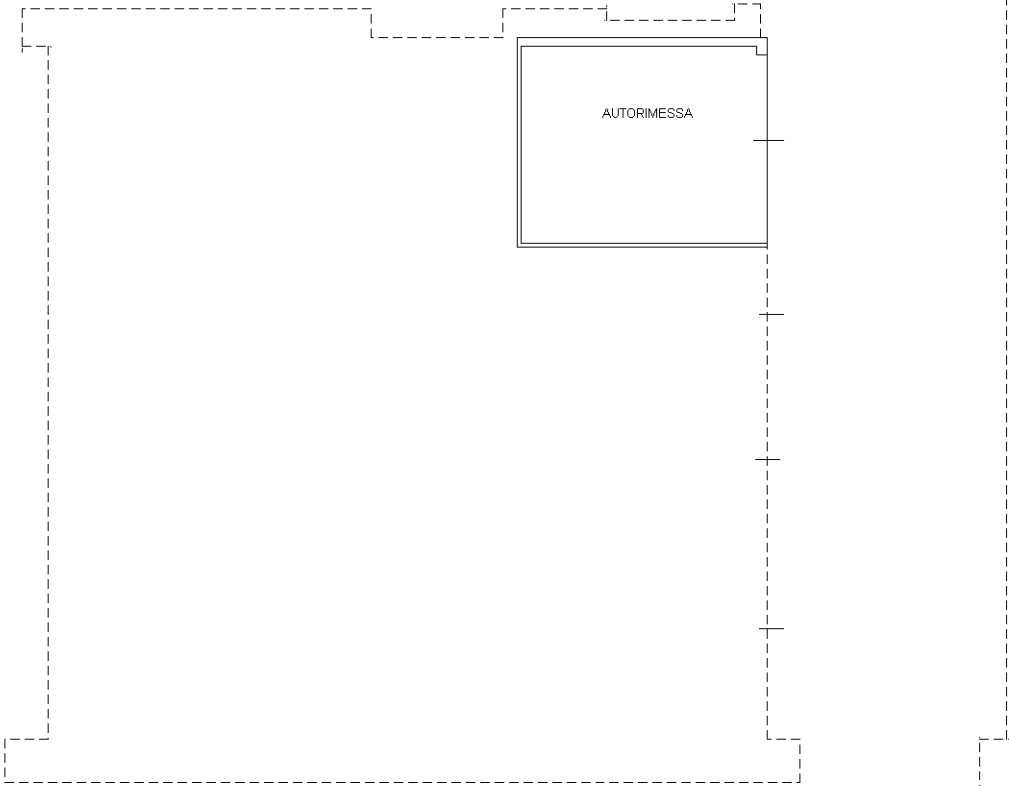
Geometri

Prov. Udine

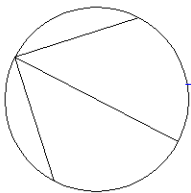
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T332184 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 144 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 145

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

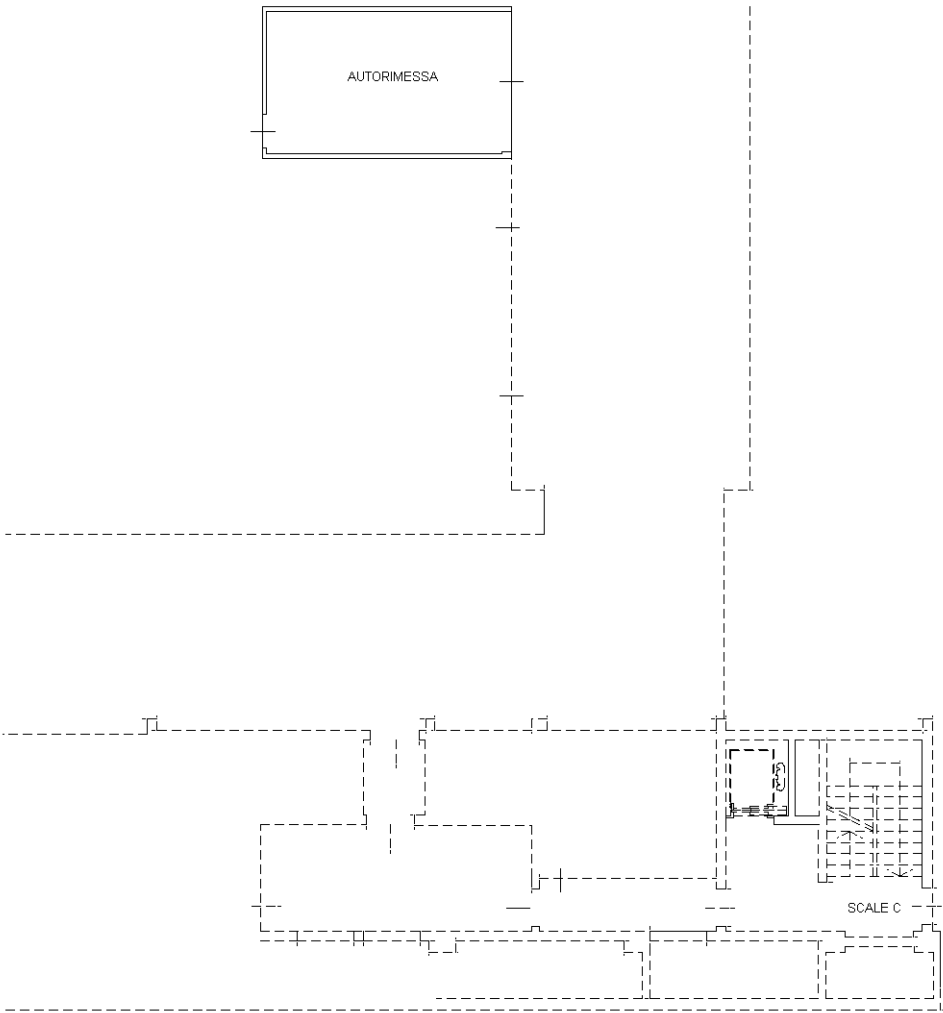
Geometri

Prov. Udine

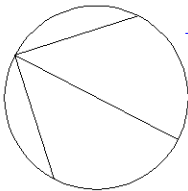
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T332186 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 145 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0054091 del 12/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 147

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

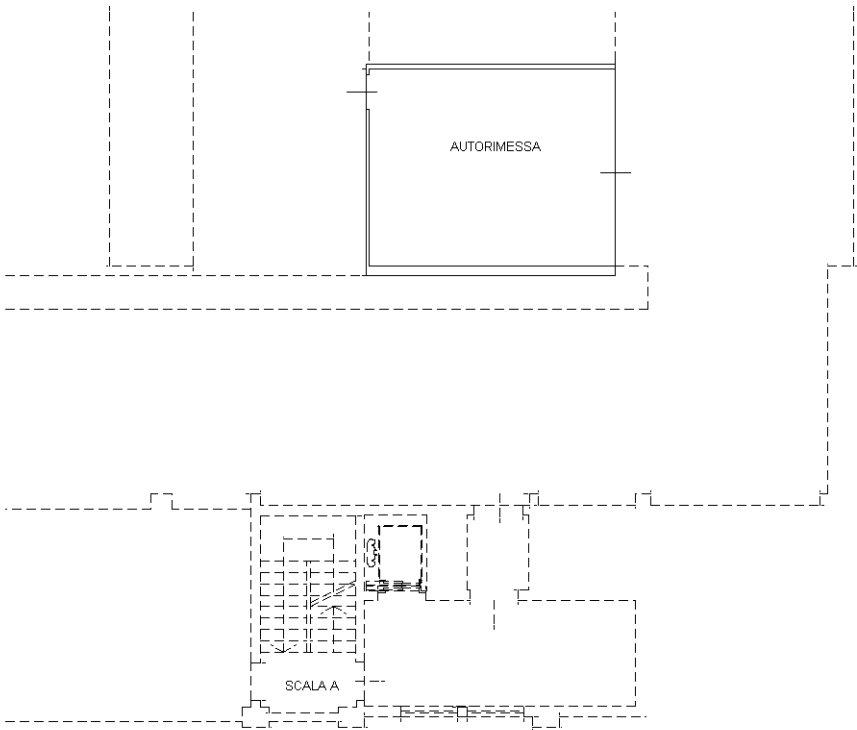
Geometri

Prov. Udine

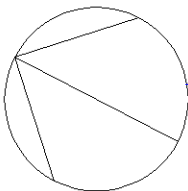
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 150

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

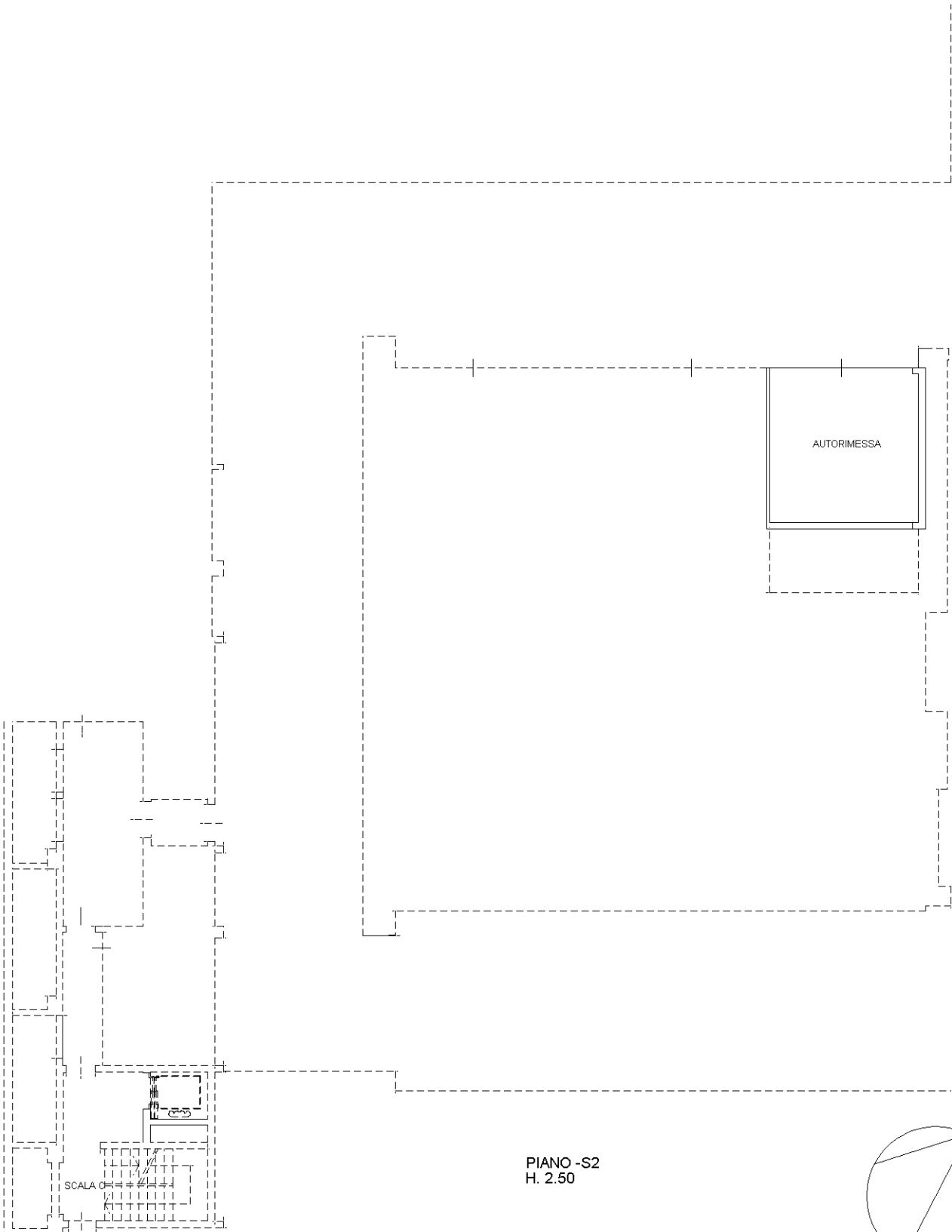
Geometri

Prov. Udine

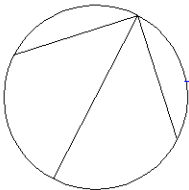
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO - S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 151

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

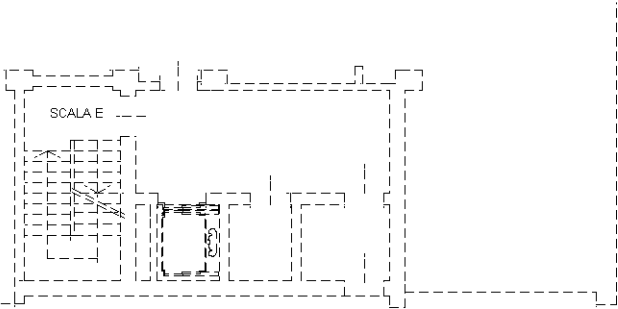
Geometri

Prov. Udine

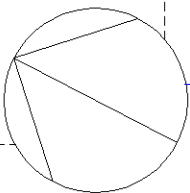
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 152

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

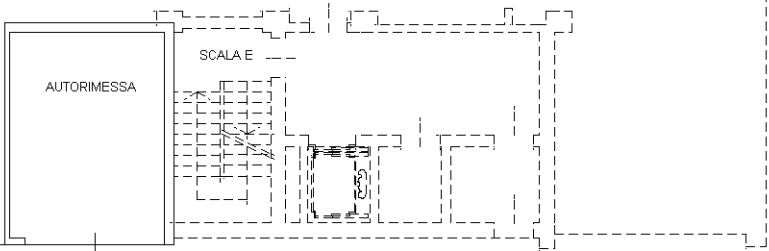
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

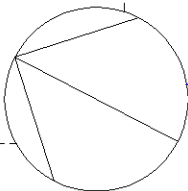
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0054091 del 12/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 154

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

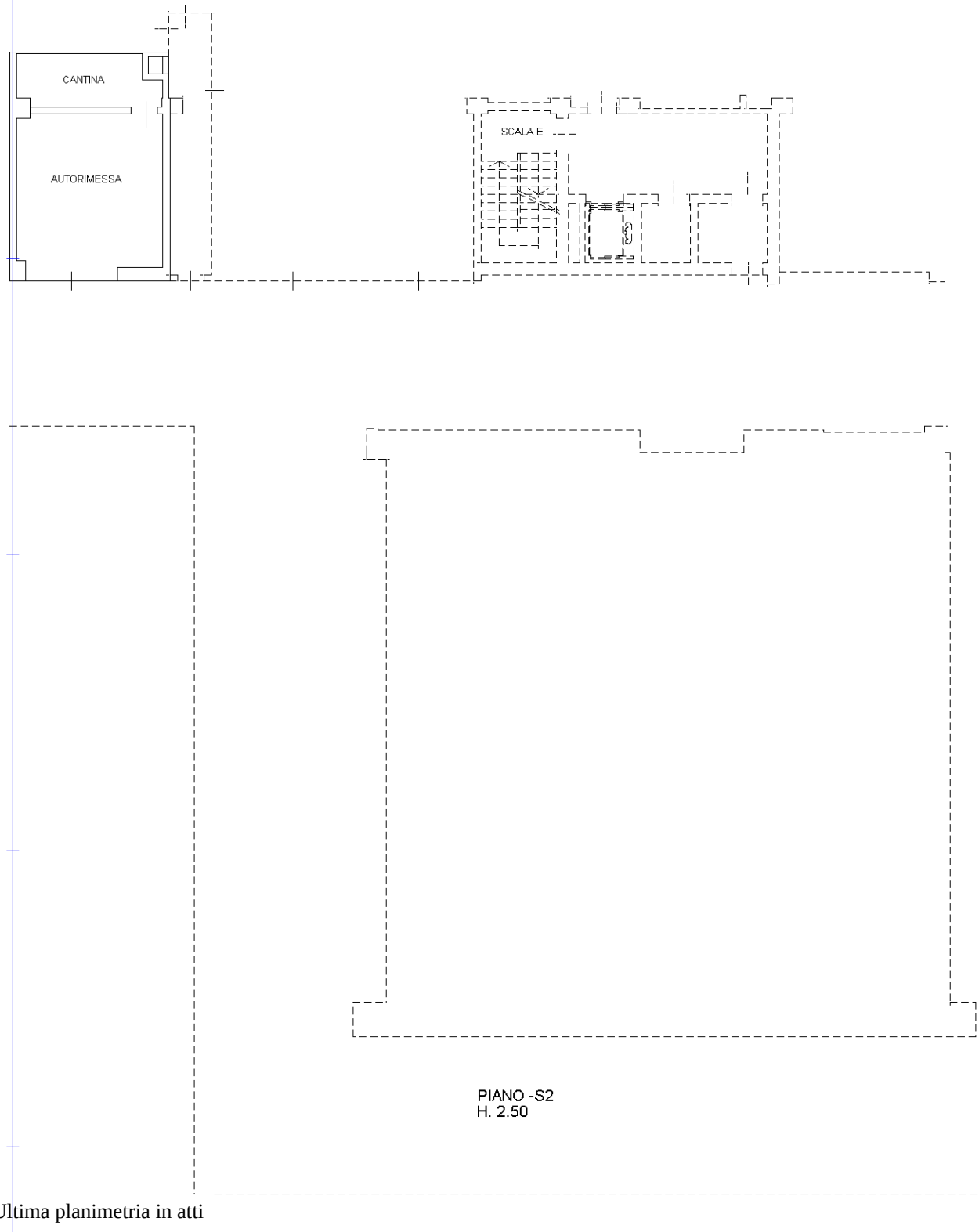
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 157

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

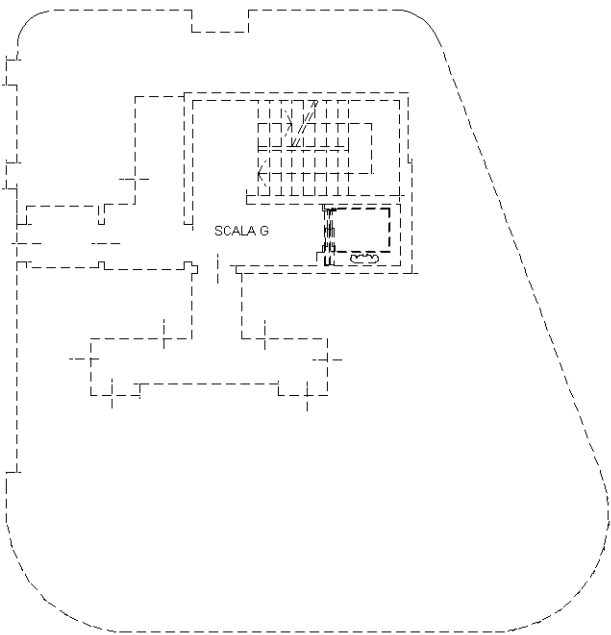
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

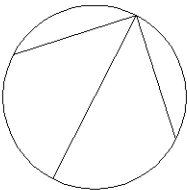
Scala 1:200



SCALA G



AUTORIMESSA



PIANO -S2
H. 2.50

Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T333391 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 157 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 166

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

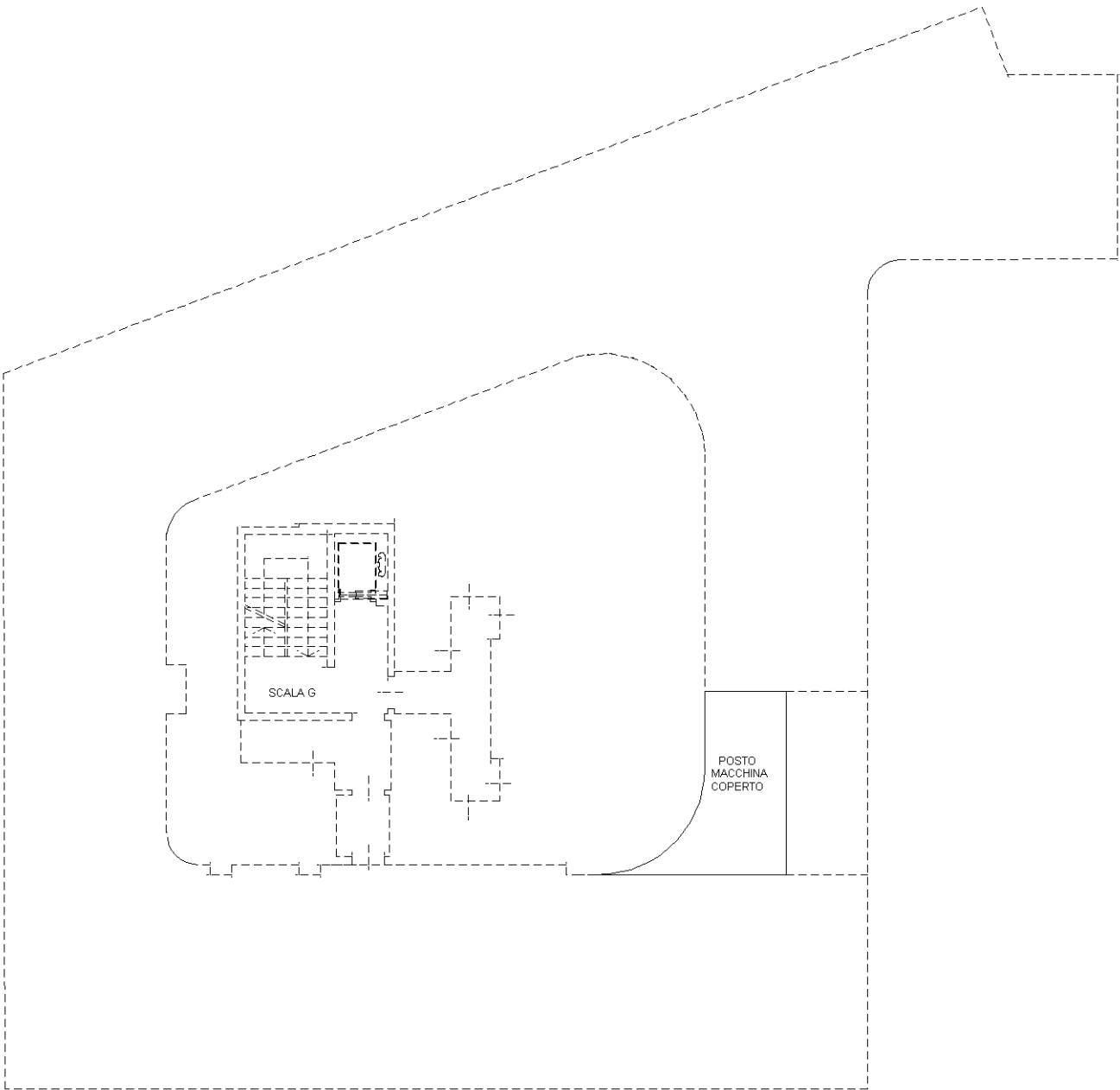
Geometri

Prov. Udine

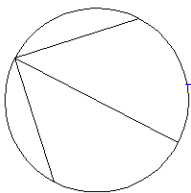
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T333392 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 166 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 167

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

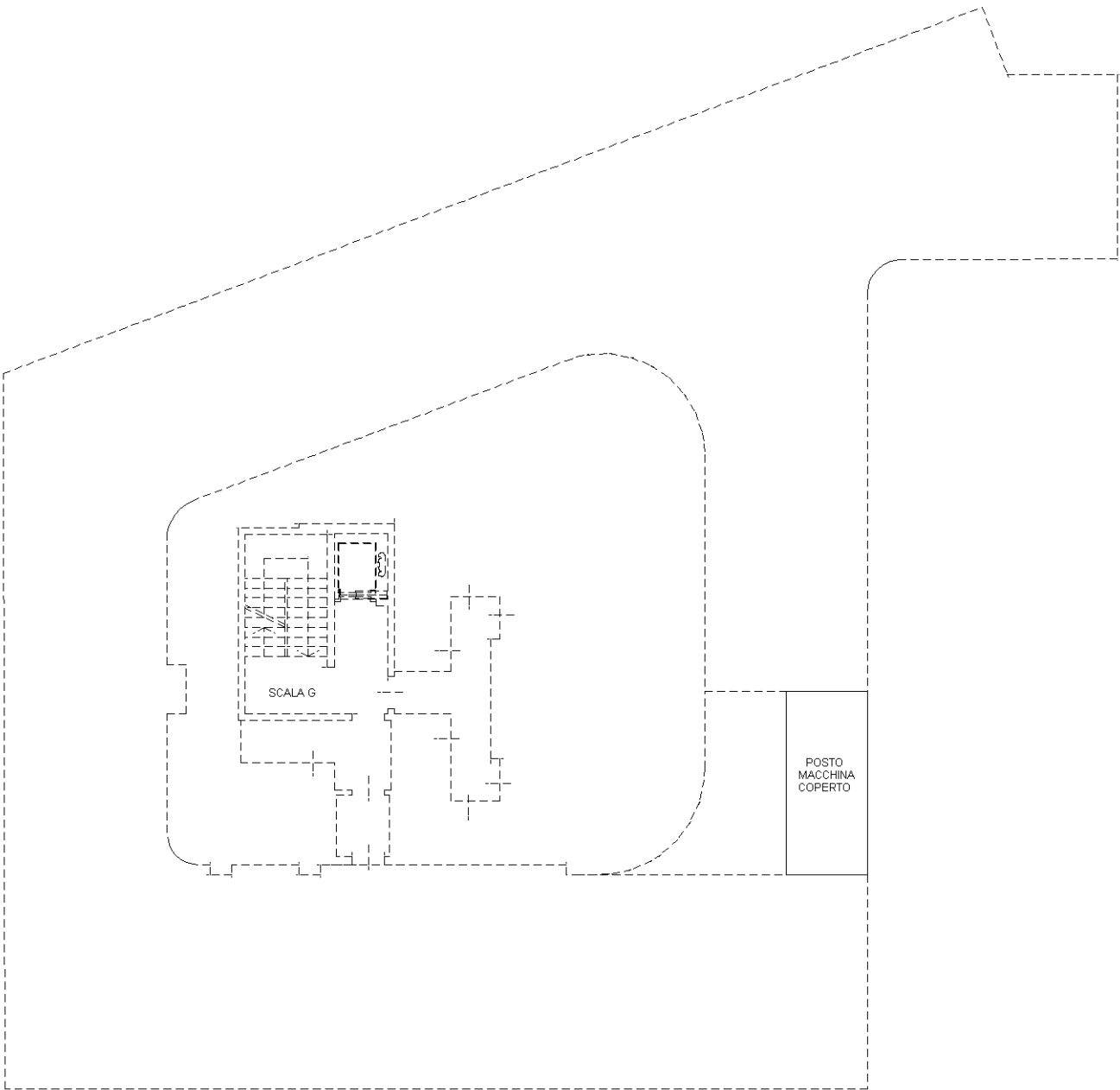
Geometri

Prov. Udine

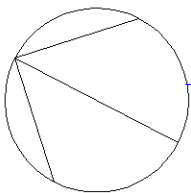
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T333393 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 167 >
VIALE DEL LEDRA n. 25 piano: S2;

Planimetrie catastali

Posti auto scoperti (cat. C/6):

Foglio 32 mappale 229 sub. 171-172-174-180-181-205-206-207-208-209-
210-211-212

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Marco Volpe

civ. 10/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 171

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

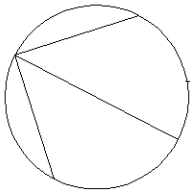
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRA
H. /

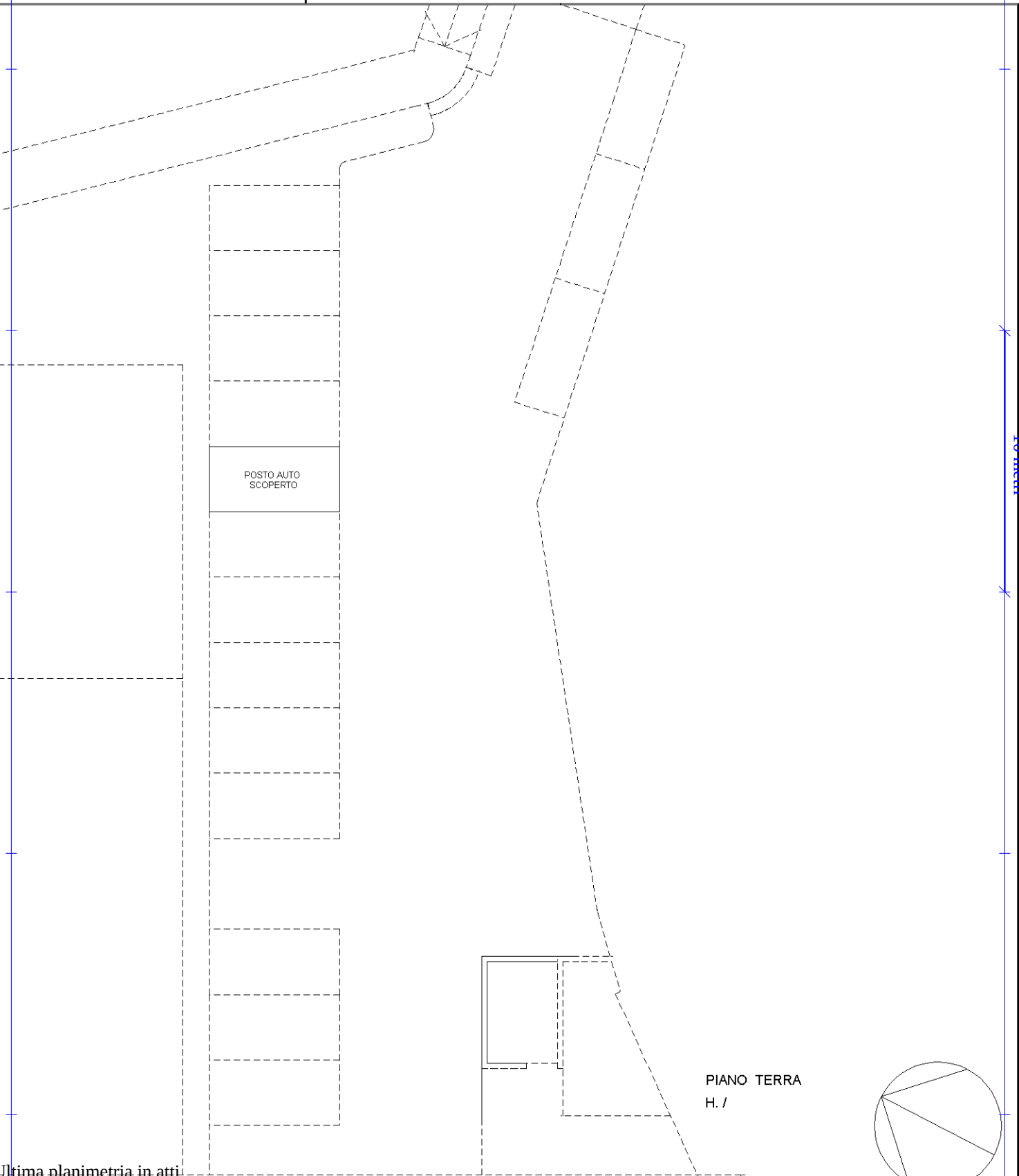


Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Via Marco Volpe	
civ. 10/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lorenzini Lodovico
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Udine
Particella: 229	N. 2517
Subalterno: 172	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Marco Volpe

civ. 10/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 174

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

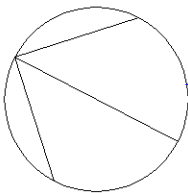
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRA
H. /



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Marco Volpe

civ. 10/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 180

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

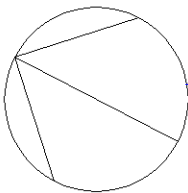
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRA
H. /

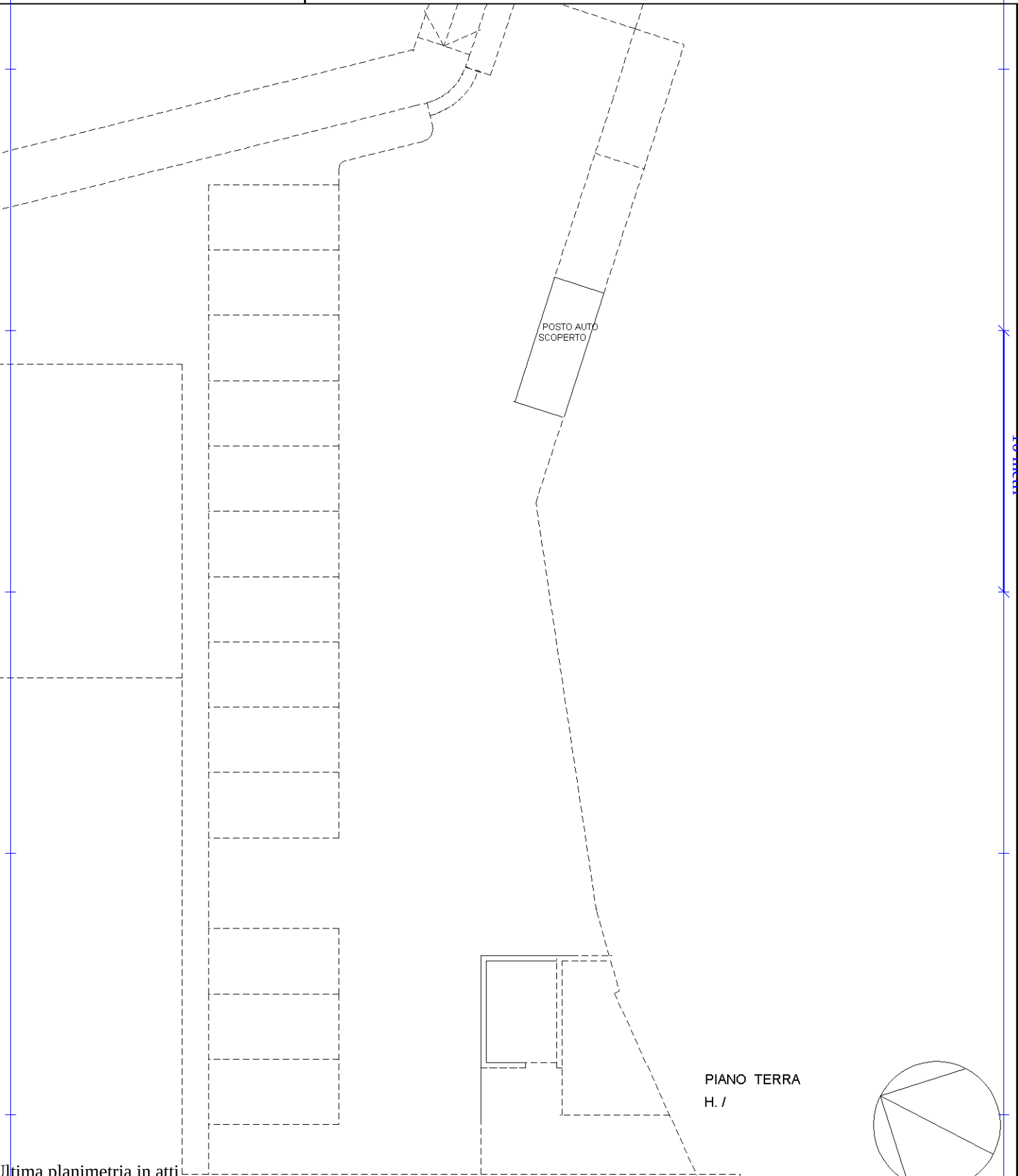


Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Via Marco Volpe	
civ. 10/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lorenzini Lodovico
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Udine
Particella: 229	N. 2517
Subalterno: 181	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 205

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

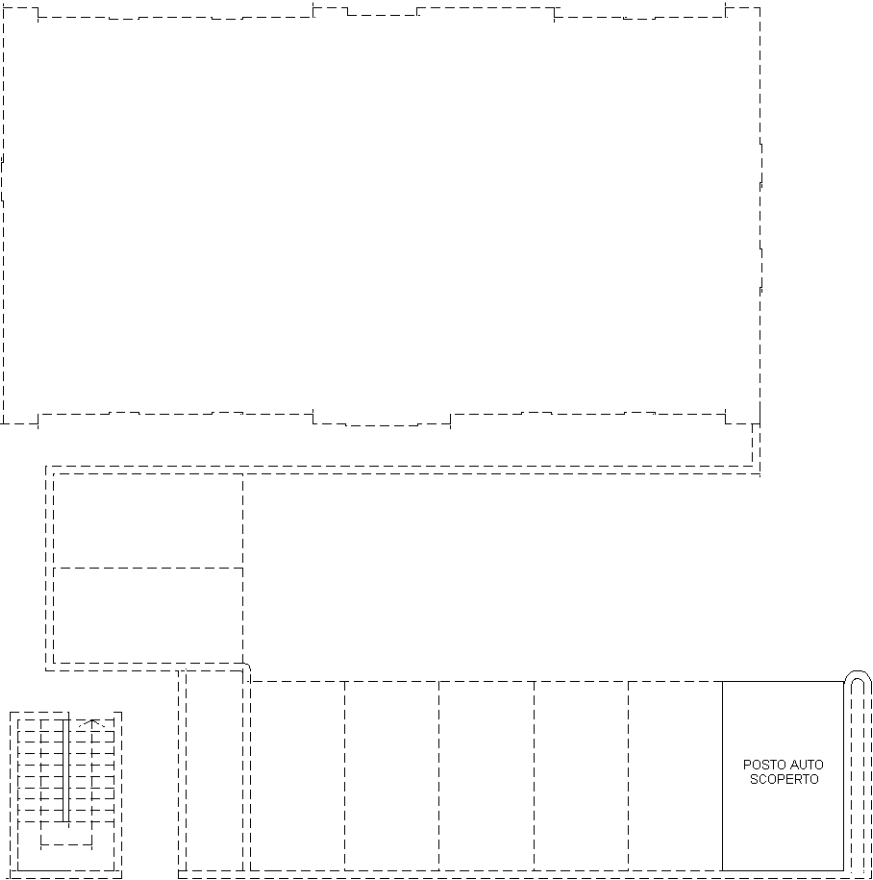
Geometri

Prov. Udine

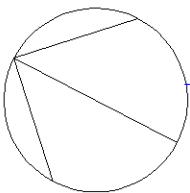
N. 2806

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T337743 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 205 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 206

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

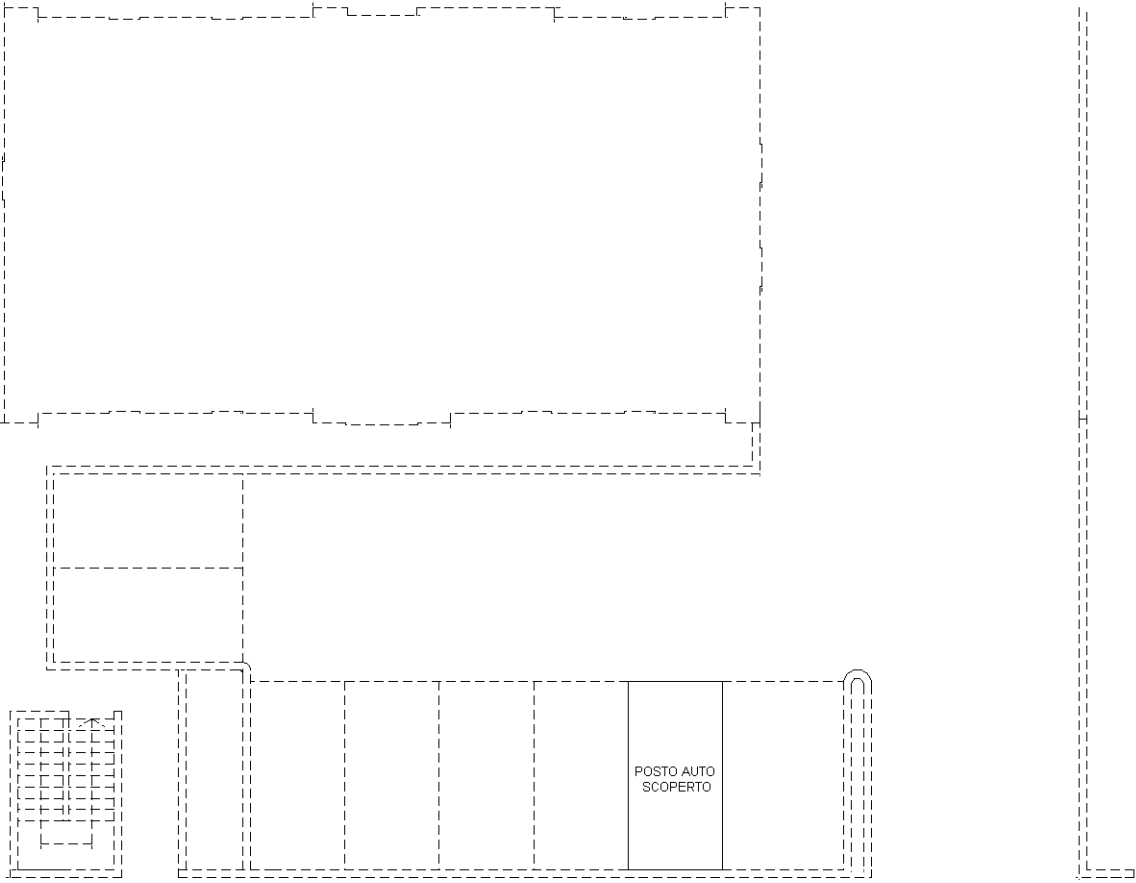
Geometri

Prov. Udine

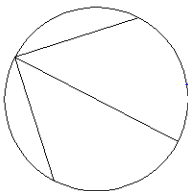
N. 2806

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T337745 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 206 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 207

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

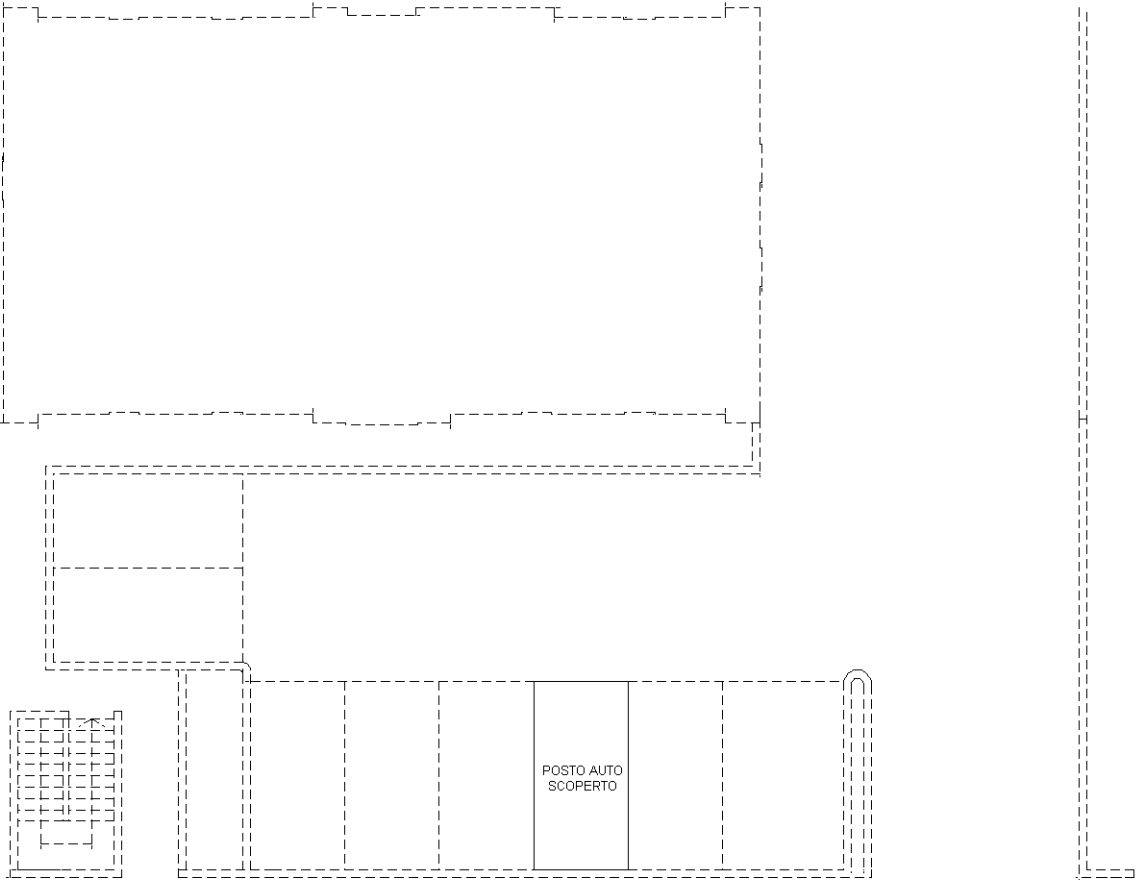
Geometri

Prov. Udine

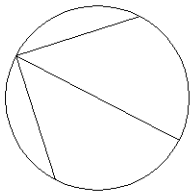
N. 2806

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T337747 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 207 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 208

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

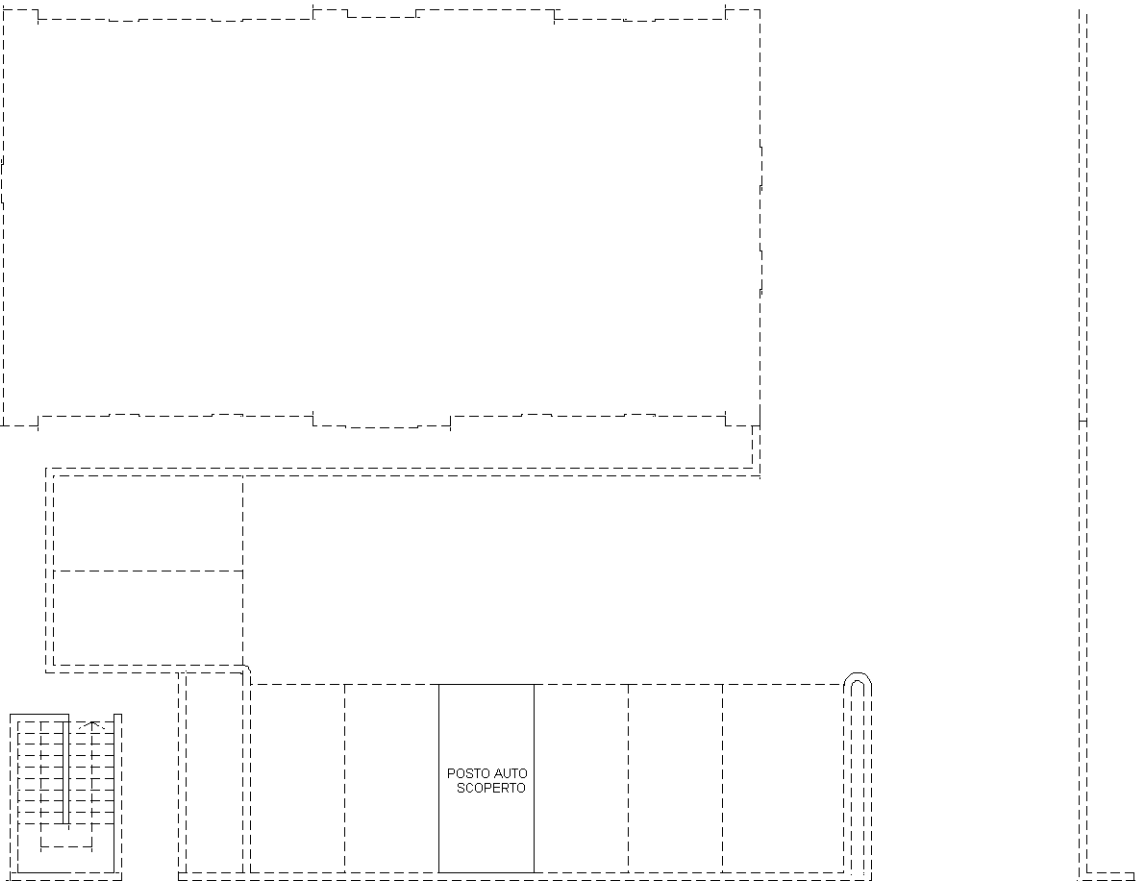
Geometri

Prov. Udine

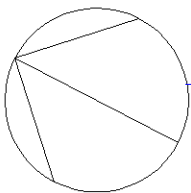
N. 2806

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T337749 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 208 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 209

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

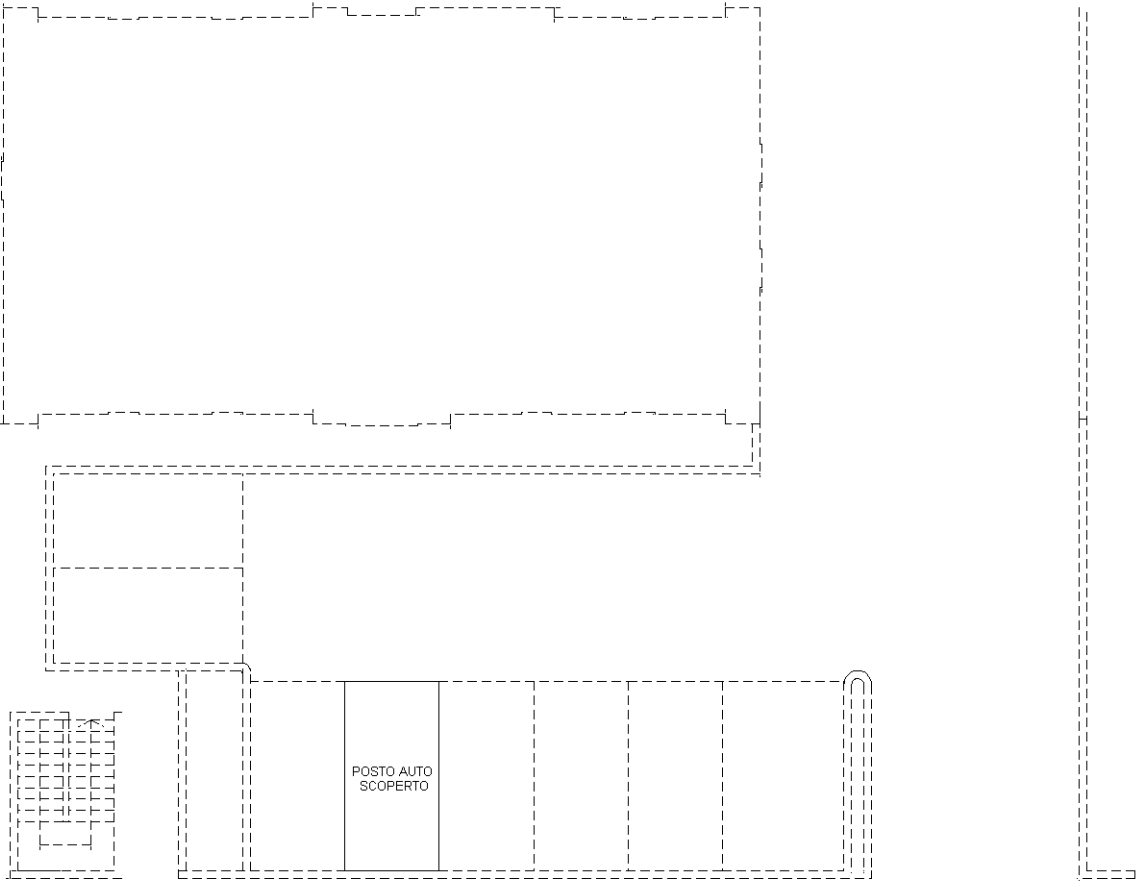
Geometri

Prov. Udine

N. 2806

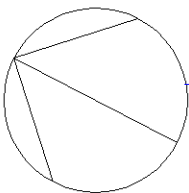
Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTO AUTO
SCOPERTO

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T337750 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 209 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 210

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

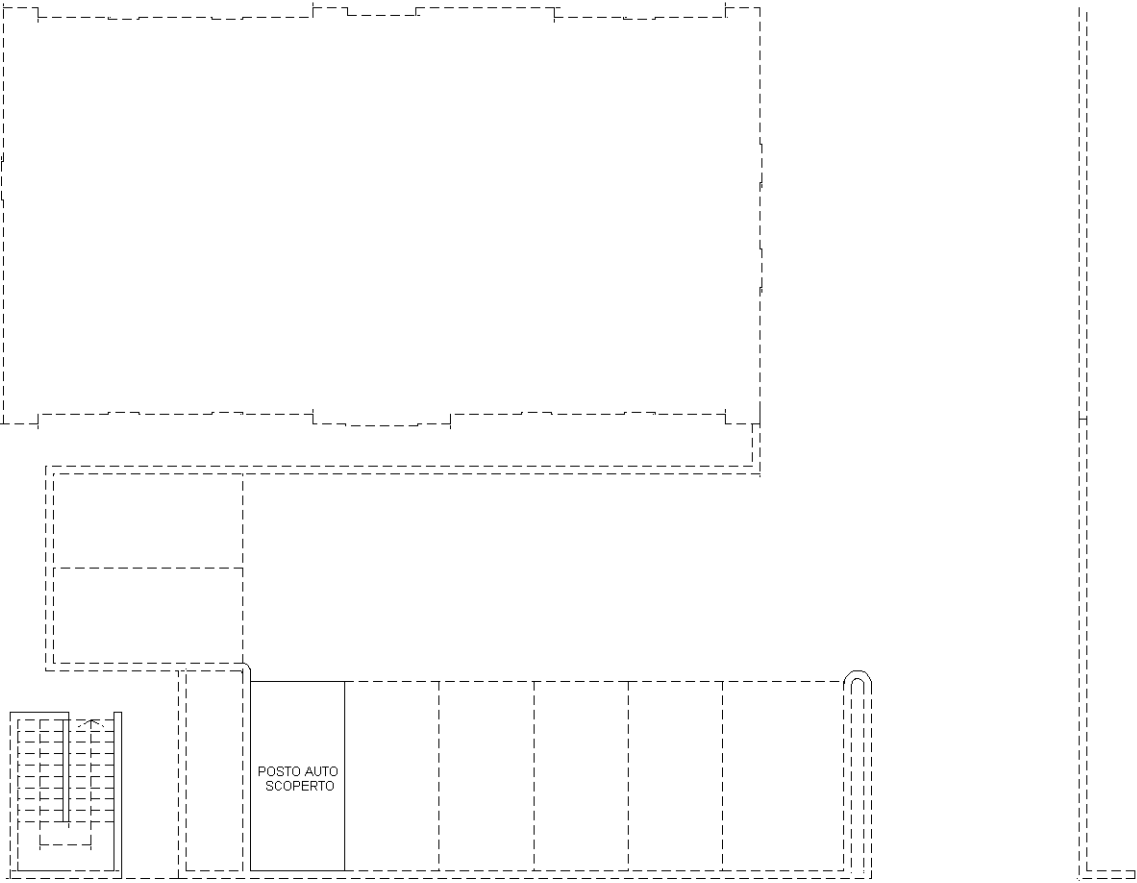
Geometri

Prov. Udine

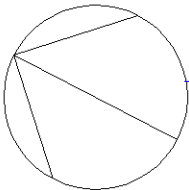
N. 2806

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T337751 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 210 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 211

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

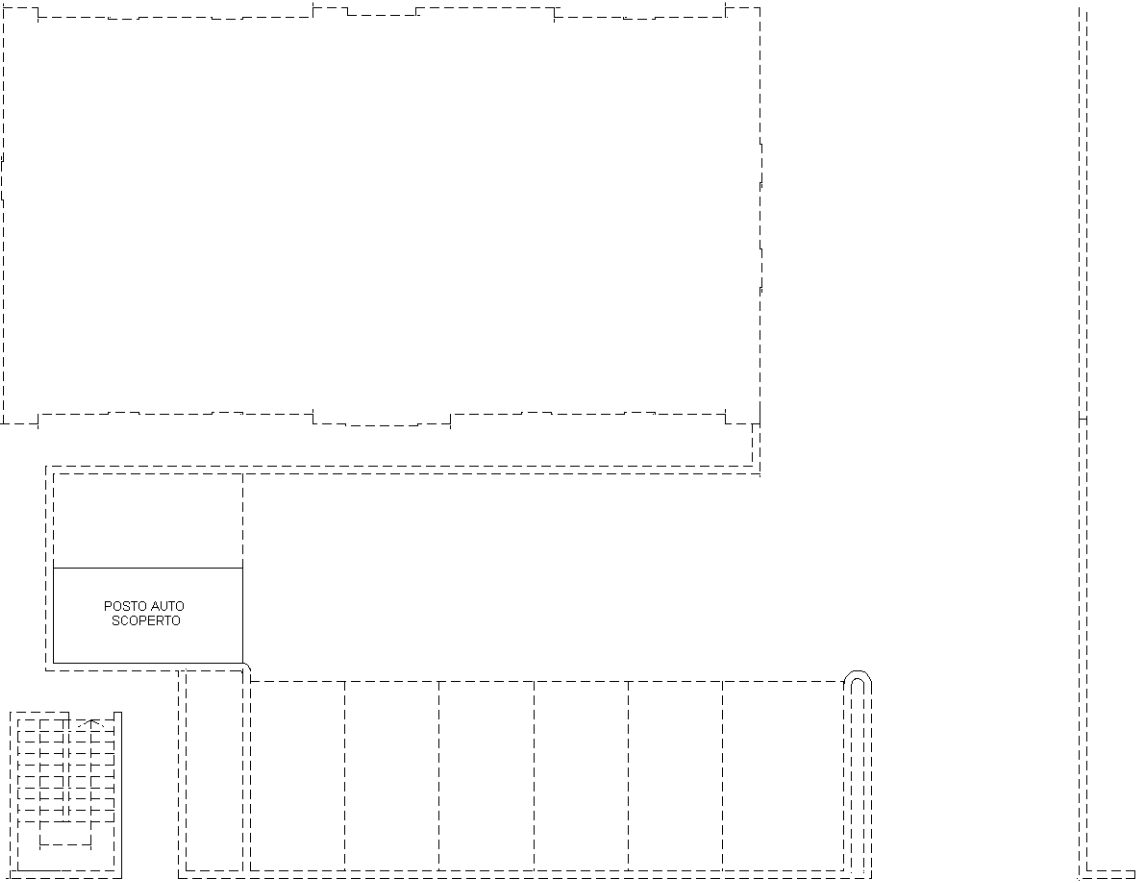
Geometri

Prov. Udine

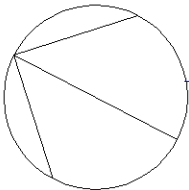
N. 2806

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T338717 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 211 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0147755del 22/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 212

Compilata da:

Franzolini Gianfranco

Iscritto all'albo:

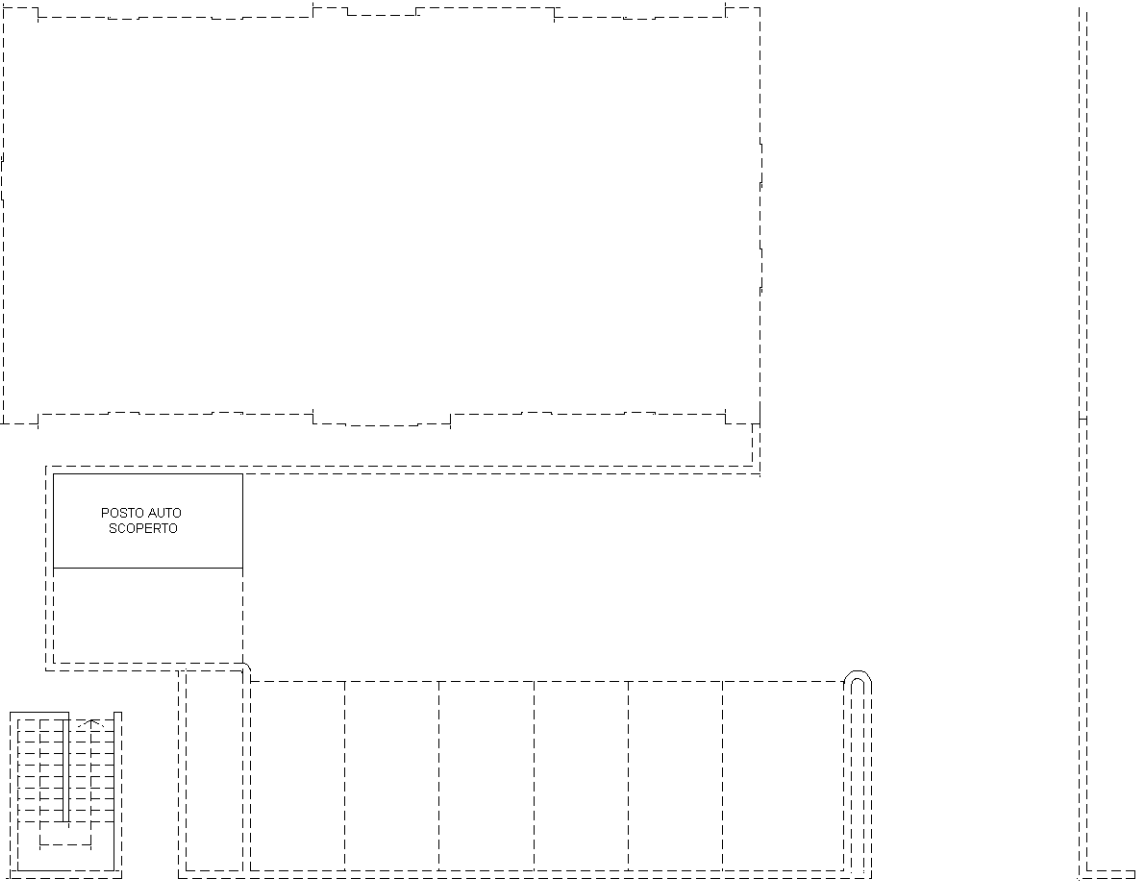
Geometri

Prov. Udine

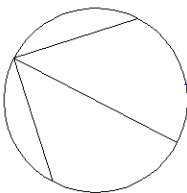
N. 2806

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T338718 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 212 >
VIALE DEL LEDRA piano: T;

Planimetrie catastali

Magazzini e locali di deposito (cat. C/2):

Foglio 32 mappale 229 sub. 185-186-204-217-219

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 185

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

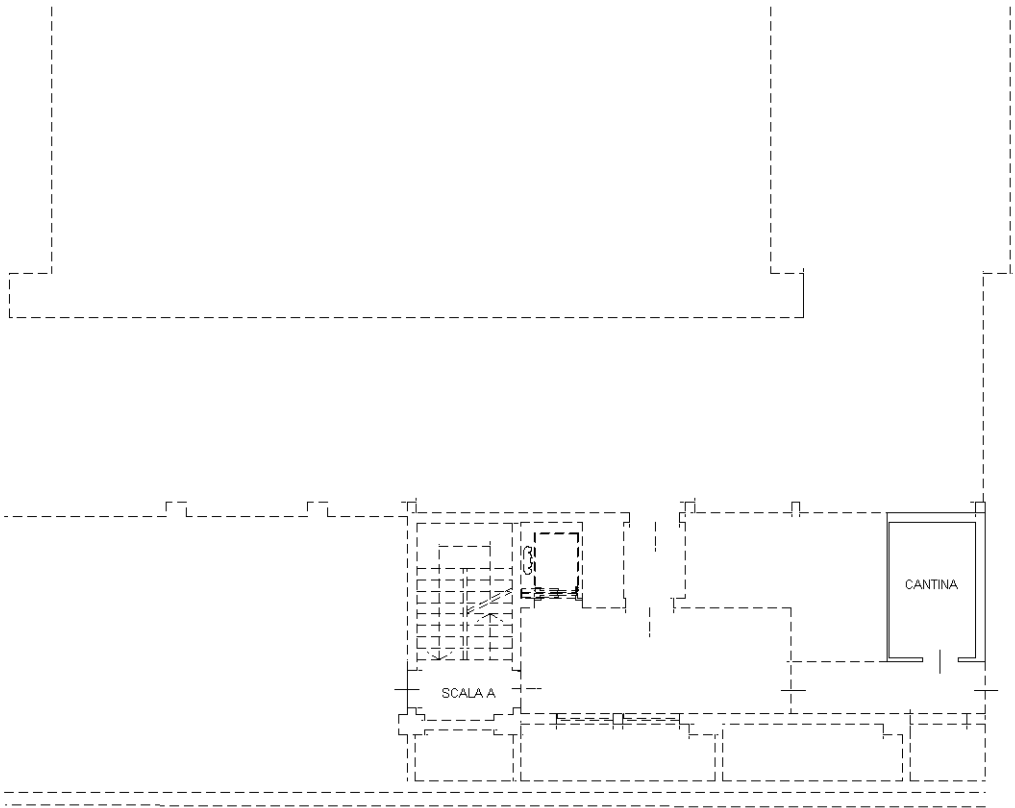
Geometri

Prov. Udine

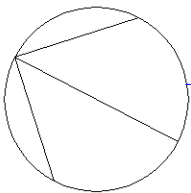
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T334623 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 185 >
VIALE DEL LEDRA n. 19 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0335028 del 12/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 186

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

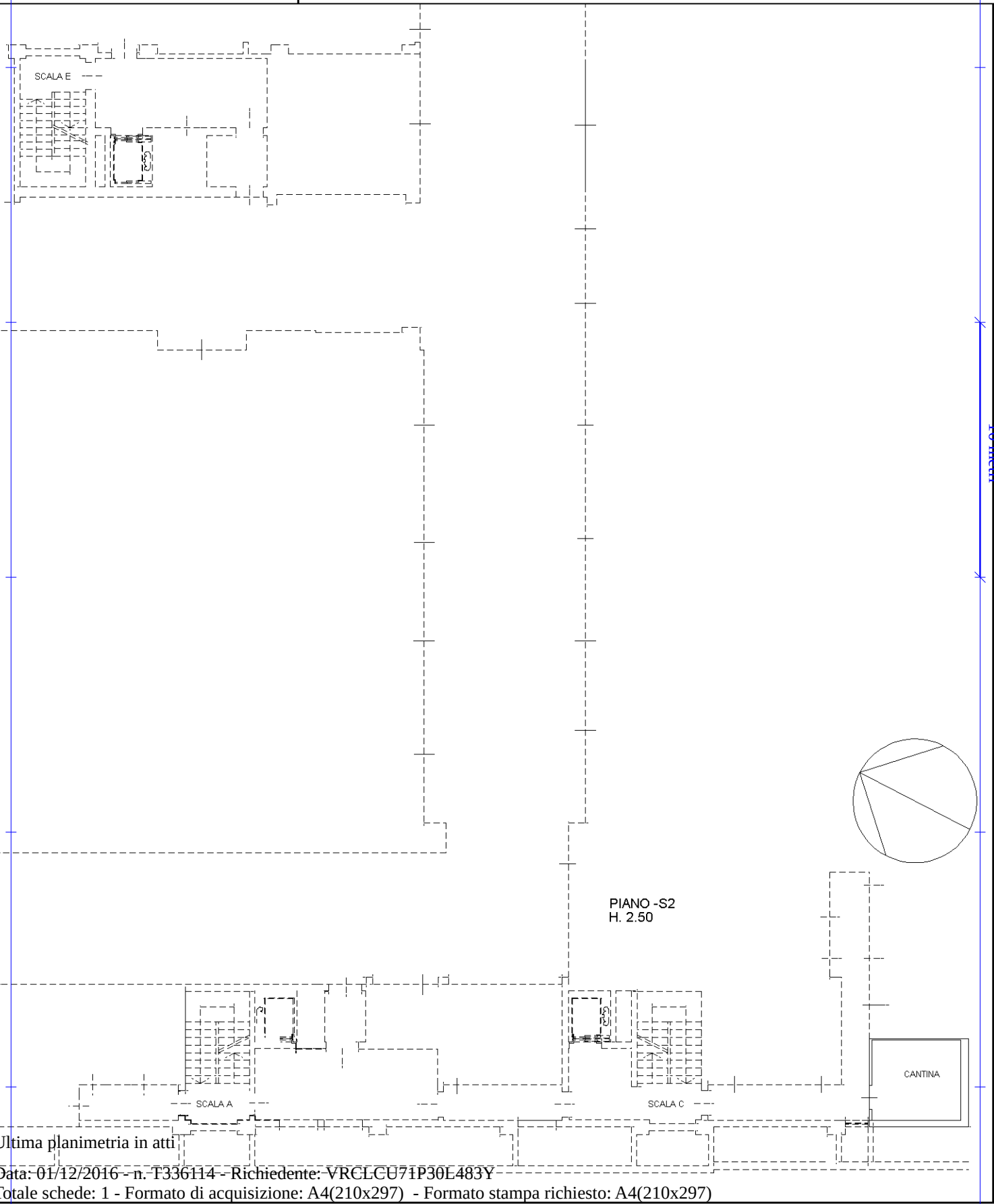
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T336114 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

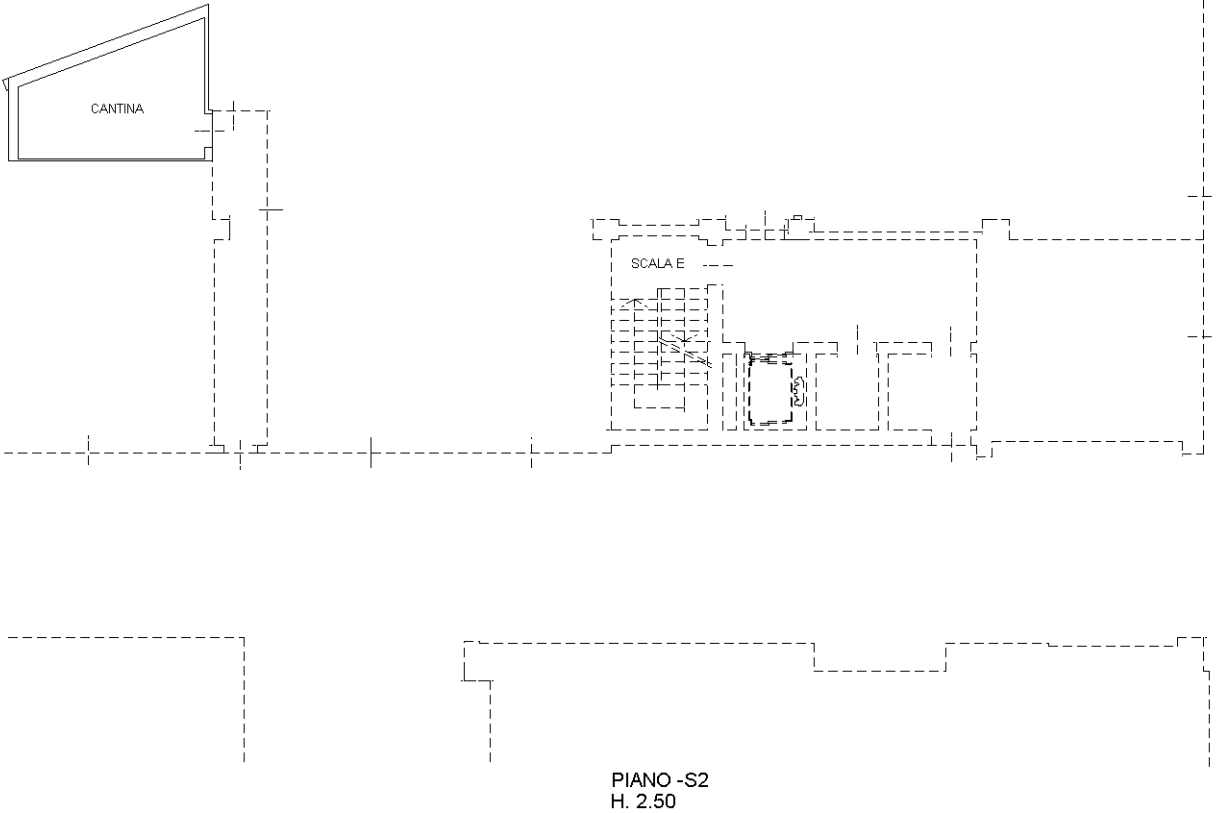
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 186 >
VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0318476 del 14/09/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine	
Via Marco Volpe	
civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Lorenzini Lodovico
Foglio: 32	Iscritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 204	Prov. Udine
	N. 2517

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0171725del 31/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 217

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

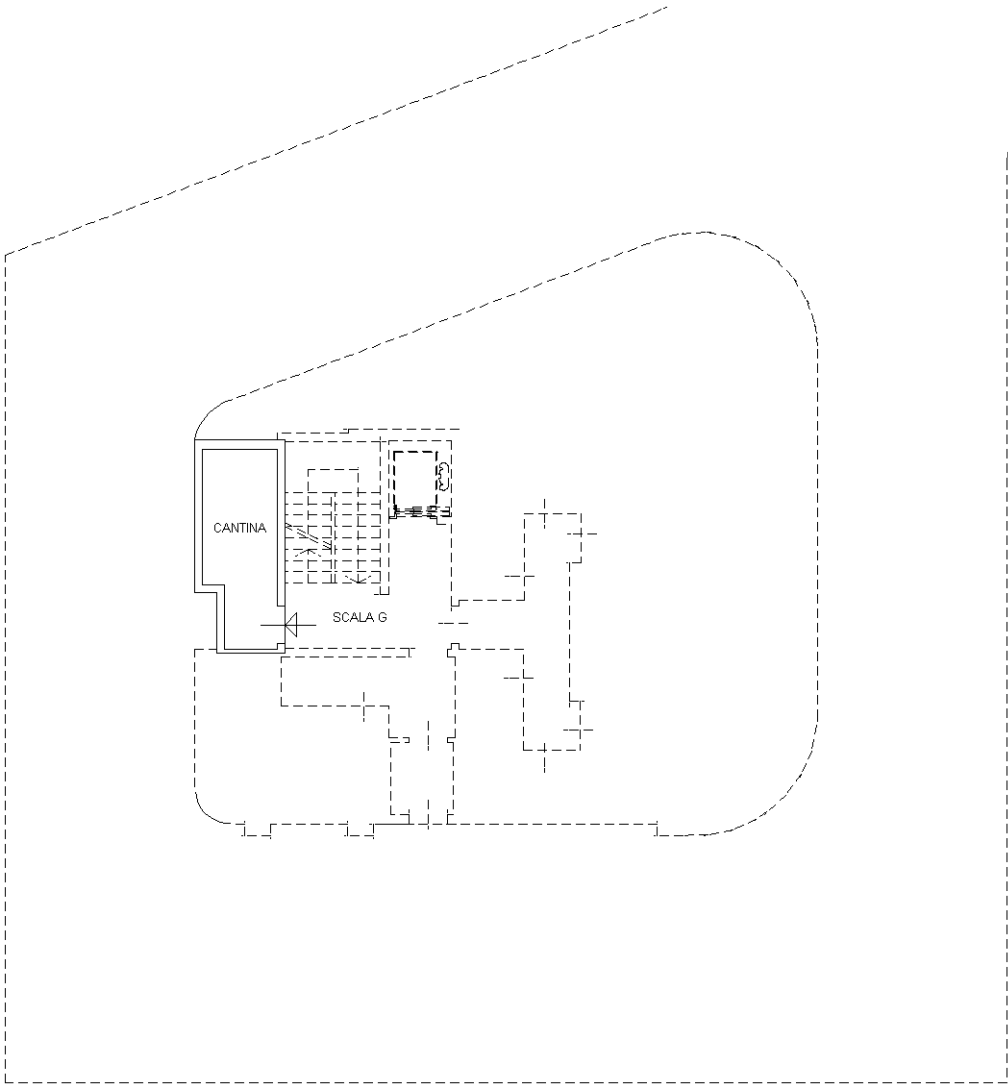
Geometri

Prov. Udine

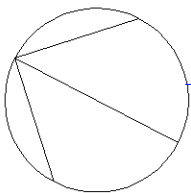
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S2
H. 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 01/12/2016 - n. T336120 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 217 >
VIALE DEL LEDRA n. 27 piano: S2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0356941 del 17/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 219

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:

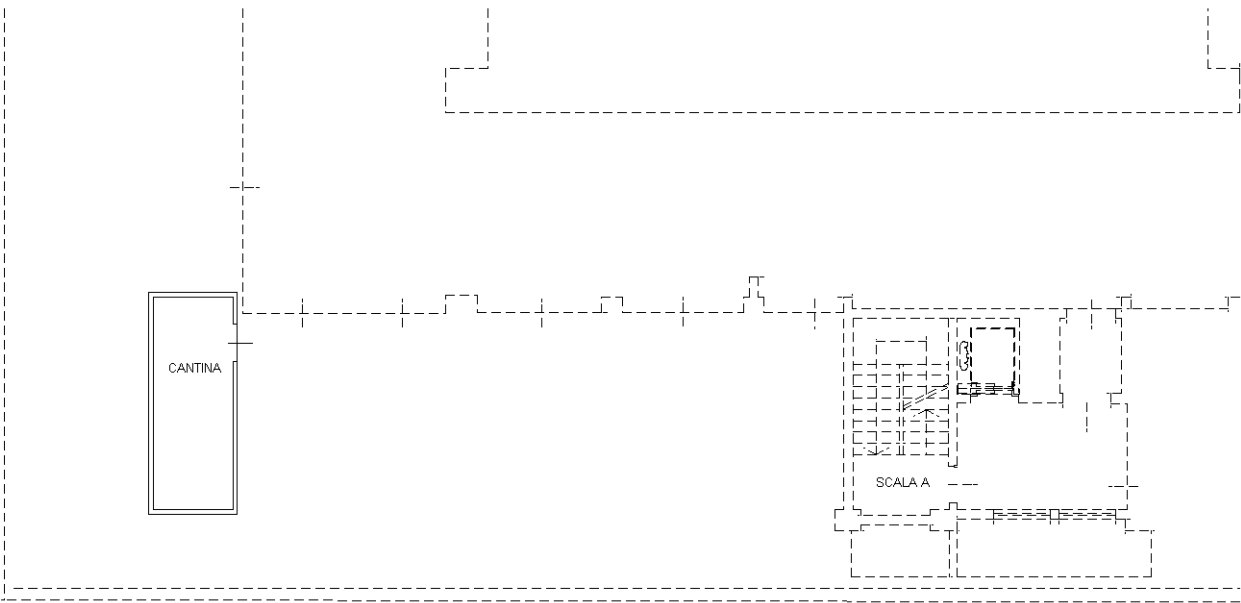
Geometri

Prov. Udine

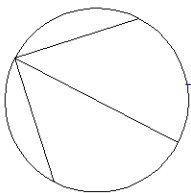
N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO -S1
H. 2.50

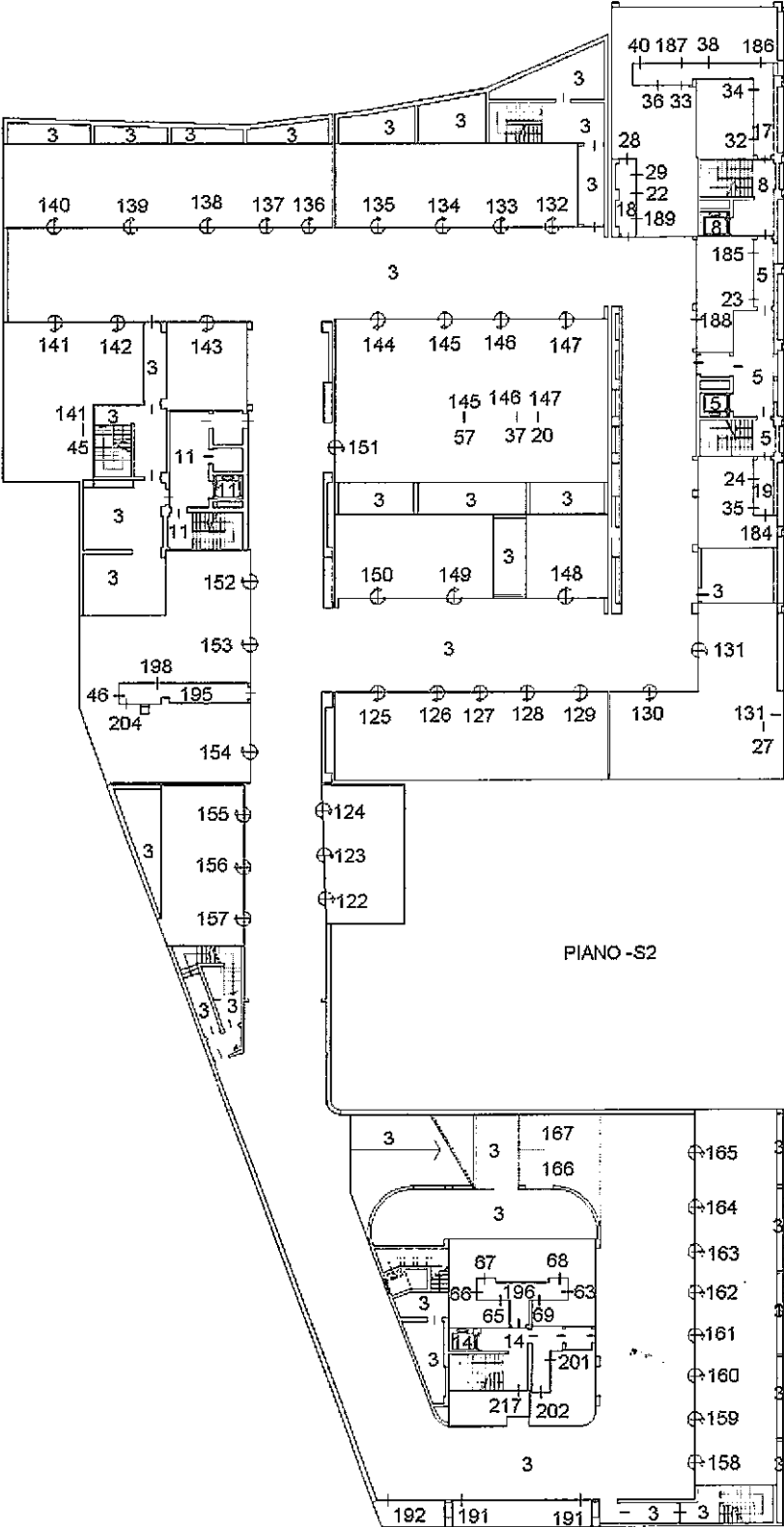


Ultima planimetria in atti



Elaborato Planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate	
Compilato da: Pontarini Gianpietro		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Periti Edili		Ufficio Provinciale di Udine	
Prov. Udine		N. 01642	
Comune di Udine		Protocollo n. UD0074113 del 17/04/2014	
Sezione:	Foglio: 32	Particella: 229	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pontarini Gianpietro

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Udine

N. 01642

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Comune di Udine

Sezione: Foglio: 32

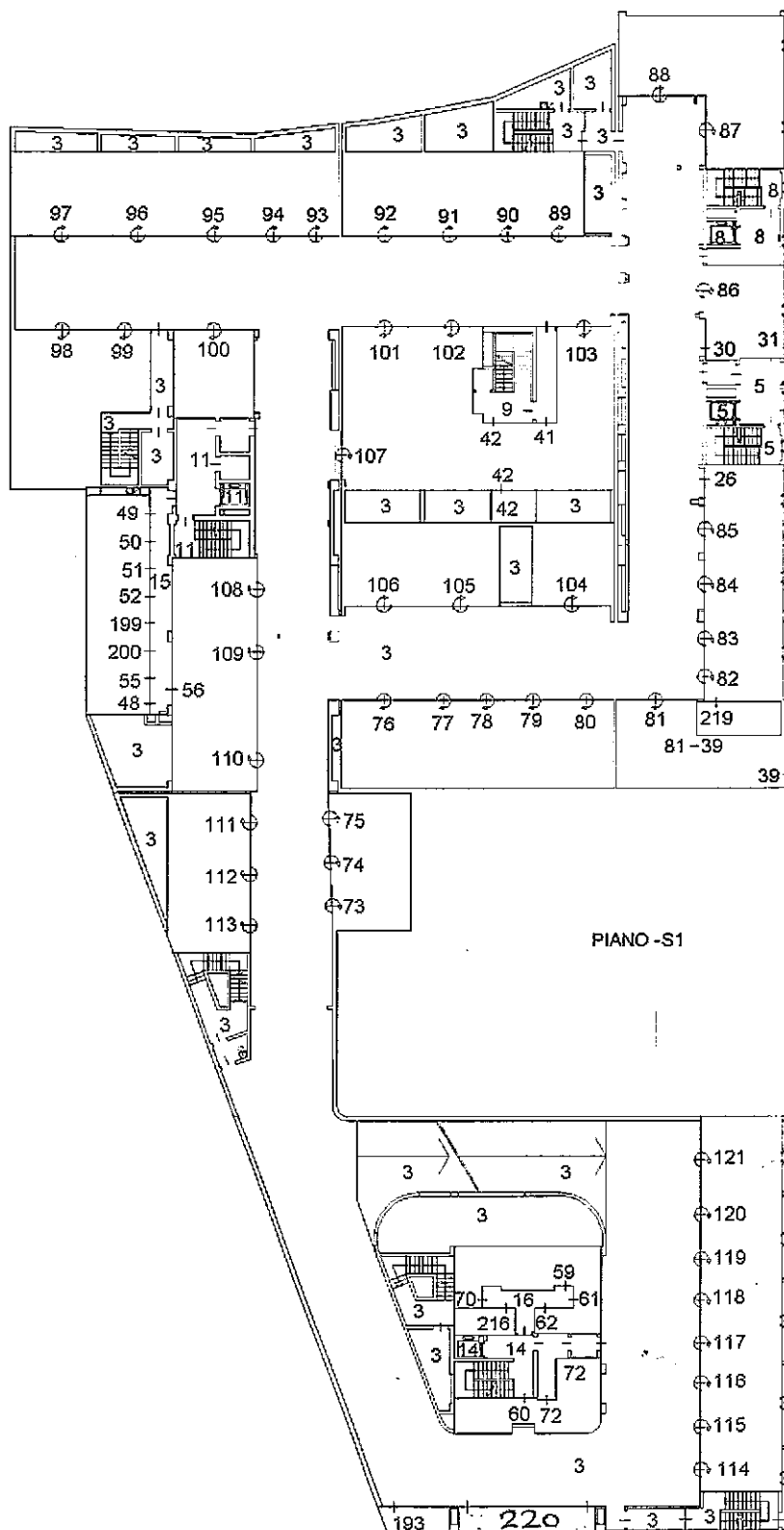
Particella: 229

Protocollo n. UD0074113 del 17/04/2014

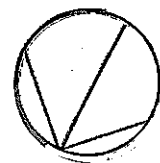
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO-S1

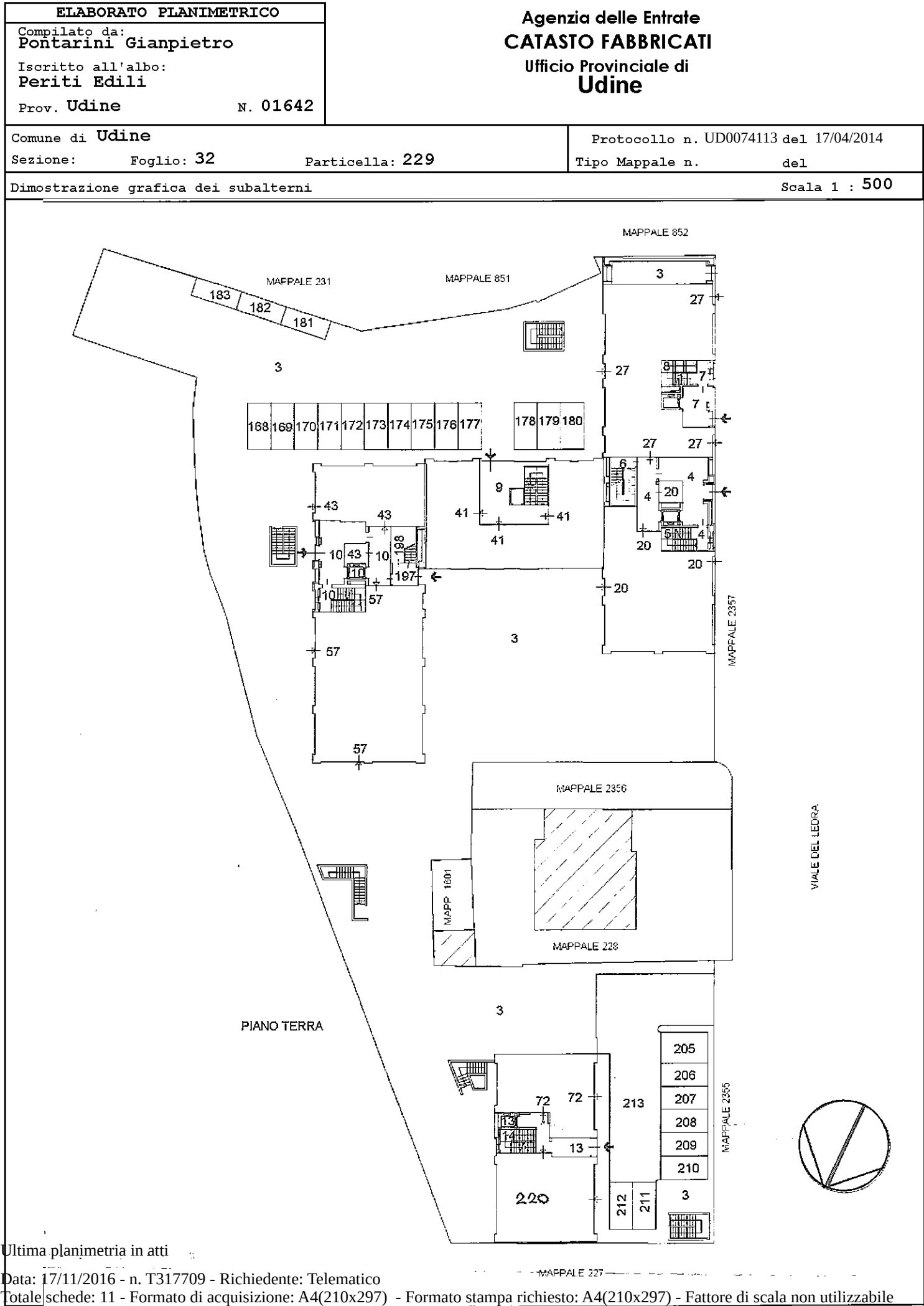


Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2016 - n. T317709 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2016 - n. T317709 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

TRIBUNALE DI UDINE

- Cancelleria dei Fallimenti -

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2017, addì _____ del mese di _____ in Udine,
avanti il Giudice Delegato è personalmente comparso il Geom. Luca Vuerich al quale,
in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede
di asseverarlo mediante giuramento.

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente
proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".-*

Sulle sue generalità si qualifica:

- “Sono e mi chiamo Luca Vuerich, nato a Udine il 30.09.1971 e residente in
Comune di Tricesimo (UD) Via C. Caneva n. 56, con studio tecnico in Via Tricesimo
n. 103/a, di professione geometra”.

Dal che è verbale.-

L.C.S.

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato

Fallimento n. 80/2016 del Tribunale di Udine

Ditta: "Vidoni SpA"

Curatore: dott. Giovanni TURAZZA

Integrazione ad elaborato peritale d.d. 06/04/2017, già in atti della procedura, attinente i parcheggi scoperti ed area urbana del complesso residenziale denominato "Residenza Elena" sito in Comune di Udine in viale Ledra.

Fermo restando quanto già descritto e specificato nell'elaborato peritale in data in data 06/04/2017, a cui si rimanda, la presente viene redatta a seguito di successivo rilascio, pervenuto dal Comune di Udine allo scrivente per mezzo pec, tempestivamente inoltrata al curatore, unitamente alla documentazione tutta fornita dal Comune, d'integrazione al Certificato di Commercibilità d.d. 30/06/2017 prot. n. PG/E 0159102/2016 cod. VR/188.a.2016 (all. 1), del medesimo certificato già rilasciato in data 10/01/2017 prot. n. PG/E 0159102/2016 cod. VR/188.a.2016 PG/U 0003137 (all. 2), per mezzo del quale, a rettifica, si enuncia quanto in appresso specificato: *"che da quanto agli atti riferibili alle pratiche edilizie sopraindicate risultano esistere vincoli e oneri gravanti sull'immobile sopraindicato, come definiti nella convenzione urbanistica rep. 91.819, racc. 3.767 del 28/06/1996, ed atti aggiuntivi rep. 168.521, racc. 12.314 del 15/11/2007 e rep. 170.674, racc. 13.319 del 24/12/2008, del notaio Marcello MAURO di Udine, stipulata tra il Comune di Udine e la ditta Vidoni Spa per l'attuazione del comparto CR1 di viale del Ledra."*

A tal uopo si precisa che sono state rinvenute le seguenti trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare: -trascrizione nn. 13.463/9.918 RGP d.d. 09/07/1996 per atto di convenzione edilizia urbanistica rep. 91.819 racc. 3.767 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) e trascrizione nn. 21.521/15.868 RGP d.d. 24/07/2001 per successivo atto unilaterale di adesione e ratifica rep. 130.504 d.d. 13/07/2001 notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (all. 3); -trascrizione nn. 38.090/23.845 RGP d.d. 24/11/2007 per l'atto aggiuntivo rep. 168.521 racc. 12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (all. 4); -trascrizione nn. 37.967/25.309 d.d. 30/12/2008 per l'atto aggiuntivo rep. 170.674 racc. 13.319 del 24/12/2008 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (all. 5).

L'Atto di Convenzione rep. 91.819 racc. 3.767 d.d. 28/06/1996 (all. 6) prevede all'art. 5 *"Cessione di aree, manufatti ed impianti di urbanizzazione"*, che i posteggi scoperti su viale del Ledra censiti presso il catasto fabbricati al fg. 32 mappale 229 sub 194 (ora subb. 205-206-207-208-209-210-211-212 cat. C/6 posti auto scoperti e sub. 213 area urbana), fossero assoggettati a servitù ad uso pubblico.



Il Comune di Udine, tuttavia, su richiesta della ditta "Vidoni S.p.A.", con delibera in data 30 aprile 2013 n. 176 (all. 7), deliberava: *"1. di accogliere la proposta formulata dalla ditta Vidoni S.p.A., proprietaria di parte delle aree comprese nel comparto CR1 -viale Ledra- di diversa modalità di adempimento dell'obbligazione assunta con la stipula della convenzione urbanistica di data 28/06/1996 rep. 91819, racc. 3767 ed atto aggiuntivo rep. 168521, racc. 12314 del 15/11/2007 del notaio M. Mauro di Udine, monetizzando il valore delle opere di urbanizzazione che la ditta ha realizzato, consistenti nel parcheggio denominato P1, catastalmente individuato al foglio 32, particella 229 dal sub. 194, e nei marciapiedi su fronte viale del Ledra, catastalmente individuati al foglio 32 dalle particelle 2355 e 2357, mantenendo l'uso pubblico del solo marciapiede; "2. di prendere atto che l'accoglimento di quanto sopra comporta la corresponsione della somma di €. 72.060,00, da parte della ditta proprietaria VIDONI SpA, con sede in Tavagnacco (UD) via Palladio 66, P.IVA n 02115470300 e numero Reg. Imprese di Udine n. 236581 REA, (Omissis).*

Seguivano: - raccomandata A.R. LV/100/1992 d.d. 07/05/2003 inviata dal Comune alla ditta "Vidoni Spa" per comunicazione accoglimento proposta avanzata dalla ditta Vidoni di monetizzare il valore delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del P.R.P.C. consistenti nel parcheggio denominato P1 (catastalmente individuato al fg. 32 map. 229 sub. 194) e nei marciapiedi fronte viale del Ledra (catastalmente individuati al fg. 32 mapp. 2355 e 2357) mantenendo l'uso pubblico del solo marciapiede; - raccomandata A.R. LV/100/1992 d.d. 14/04/2014 inviata dal Comune alla ditta "Vidoni Spa" per sollecito versamento monetizzazione parcheggi; - raccomandata A.R. LV/100/1992 d.d. 01/12/2014 quale ultimo sollecito versamento monetizzazione parcheggi e allargamento marciapiede su viale del Ledra. (all. 8)

Allo scrivente, sentito il Comune e la curatela, risulta che la ditta "Vidoni Spa" non abbia eseguito il pagamento del suddetto importo di euro 72.060,00 ma anche che la delibera di monetizzazione del 30 aprile 2013 non sia stata revocata.

Un tanto debito poiché il precedente elaborato peritale dello scrivente del 06 aprile 2017 è stato redatto sulla base del precedente Certificato di Commerciabilità d.d. 10/01/2017 prot. n. PG/E 0159102/2016 cod. VR/188.a.2016 PG/U 0003137 (che non evidenziava la situazione oggetto della successiva rettifica d.d. 30/06/2017 prot. n. PG/E 159102/2016 Cod. VR/188.a.2016 da parte del Comune al Certificato di Commerciabilità del 10/01/2017 innanzi richiamato), si è ritenuto, pertanto, corretto e opportuno integrare le informazioni dell'elaborato peritale con quanto sopra descritto e specificato.

Si specifica inoltre, che restano invariati i valori di stima per la **piena proprietà** (valore di mercato e valore di vendita forzata) già determinati dallo scrivente con proprio elaborato d.d. 06/04/2017.

Udine lì, 24/12/2017

Il Valutatore
Gedim Luca Vuerich

