

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:
27/08/2017

Fallimento n. 80/2016
Tribunale di Udine

Immobili siti in
Comune di Tavagnacco (Ud)
Fg. 22 map.p.79-329-440-528-564
Via Palladio, Via Del Lavoro,
Via Perugia.

Geometra Luca Vuerich



Via Tricesimo, 103/a
33100 Udine

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

Sommario

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.....	6
1.5. Identificazione catastale	7
1.6. Provenienze e concordanza con catasto	7
1.6.1 Provenienze	7
1.6.2 Concordanza con catasto.....	9
1.6.3 Stato locativo.....	9
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.....	9

Due diligence immobiliare

(Audit documentale e conformità edilizio-urbanistica)	100
2.1 La destinazione urbanistica.....	100
2.2 La commerciabilità.....	100
2.2.1 La regolarità edilizia ed urbanistica	14
2.2.2 La regolarità catastale	14

Valutazione

3.1 Valore di mercato	15
3.2 Basi diverse dal valore di mercato	18
3.3 Procedimento di stima.....	20
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	21
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).....	233
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.	23

Sintesi valutativa e presentazione del risultato (*reconciliation*).....26

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 una serie di unità immobiliari relitti stradali e pertinenze del corpo di fabbrica direzionale della Società Vidoni SpA, siti in Comune di Tavagnacco in via Palladio, Via Del Lavoro e Via Perugia.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso commerciale-direzionale. Gli immobili sono, tuttavia, esiti di passati frazionamenti e, come tali, caratterizzati da geometrie irregolari e dimensioni ridotte.

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 il bene 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 è ubicato e collocato l'immobile esaminato;
- ✚ il valutatore ha ispezionato personalmente 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;
- ✚ 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 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 sono state condotte indagini geologiche volte alla conoscenza di problematiche relative al sottosuolo. **A tal uopo si precisa che la curatela, da informazioni assunte presso terzi, ha segnalato allo scrivente la presenza d'impianti tecnologici interrati a servizio del fabbricato di proprietà della ditta "VIMPRO S.r.l.", allibrato al foglio 22 mappale 104 del catasto terreni, contermine agli immobili de quo. Lo**

scrivente valutatore su invito della curatela, stante l'incertezza dello scenario rappresentato, ha ricercato il più probabile valore di mercato del compendio de quo non prendendo in considerazione tali eventuali pesi e/o gravami;

- ✚ non è stata espletata l'analisi del rischio idrogeologico con verifica degli eventuali vincoli esistenti in merito;
- ✚ la verifica della situazione edilizia urbanistica, *due diligence*, è stata esperita limitatamente alle sole unità immobiliari urbane oggetto della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 05/12/2016;
- ✚ 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);
- ✚ 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 storiche del catasto terreni e dalle superfici rilevate (vedasi nel merito elaborato peritale a firma del topografo P. Agr. Nicola SARO, ausiliare tecnico, con competenza in materia specialistica dello scrivente, a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale). Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o 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 o fornita dall'ausiliare tecnico topografo P. Agr. Nicola SARO);

✚ 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 oggetto della presente valutazione sono una serie di appezzamenti di terreno ubicati nei pressi del corpo di fabbrica che costituiva la ex sede direzionale della Società "Vidoni Spa". Essi sono esito di passati frazionamenti a seguito della costruzione e dell'adeguamento della viabilità locale. Sono ubicati a Tavagnacco (Ud) in Via Palladio, Via del Lavoro e Via Perugia; sono appezzamenti caratterizzati da forma per lo più irregolare e da dimensioni moderate, adibiti a deposito attrezzatura/parco macchine o a viabilità interna aziendale.

Dal punto di vista urbanistico sono interessati dalla presenza di vincolo stradale, vincolo paesaggistico ex D. Lgs. 42/2004 e vincolo di mitigazione ambientale ex PRGC Comunale; per la loro potenzialità edificatoria si rimanda all'elaborato peritale a firma dell'ausiliare tecnico, topografo, P. Agr. Nicola SARO.

1.5. Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, sezione catasto fabbricati, Comune di Tavagnacco (Ud).

- ✚ Foglio 22, mapp. 79, Via Palladio, sem. arb. Classe 2, superficie are 01 ca 80, RD € 1,67, RA € 0,93.
- ✚ Foglio 22, mapp. 440, Via Palladio, cat. relitto stradale, superficie are 03 ca 10.
- ✚ Foglio 22, mapp. 329, Via Perugia, sem. arb. Classe 2, superficie are 18 ca 10, RD € 16,83, RA € 9,35.
- ✚ Foglio 22, mapp. 528, Via del lavoro, sem. arb. Classe 2, superficie are 43 ca 10, RD € 40,07, RA € 22,26.
- ✚ Foglio 22, mapp. 564, Via del lavoro, sem. arb. Classe 2, superficie are 07 ca 19, RD € 6,68, RA € 3,71.

1.6. Provenienze e concordanza con catasto

1.6.1 Provenienze

Al ventennio:

- ✓ *Fg. 22 mappale n. 440 are 03,10*

In forza di titoli ultraventennali.

Compravendita d.d. 29.02.2008 rep. 6.789 racc. 1.543 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Tarcento (UD) trascritta a Udine in data 20.03.2008 ai nn. 8.237/5.652

RGP.

Permuta d.d. 18.04.2003 rep. 3.474 rogante notaio Domenico DEGANO di Tavagnacco (UD), trascritta a Udine nel 2003 al n. 9.098 RGP.

✓ *Fg. 22 mappale n. 528 are 43,10*

Compravendita d.d. 29.02.2008 rep. 6.789 racc. 1.543 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Tarcento (UD) trascritta a Udine in data 20.03.2008 ai nn. 8.237/5.652 RGP.

Compravendita d.d. 29.08.1983 rep. 2.124 racc. 994 rogante notaio Bruno PANELLA di Udine ivi trascritta in data 16.09.1983 ai nn. 18.271/15072 RGP.

✓ *Fg. 22 mappale n. 329 are 18,10*

Compravendita d.d. 29.02.2008 rep. 6.789 racc. 1.543 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Tarcento (UD) trascritta a Udine in data 20.03.2008 ai nn. 8.237/5.652 RGP.

Compravendita d.d. 29.08.1983 rep. 2.124 racc. 994 rogante notaio Bruno PANELLA di Udine ivi trascritta in data 16.09.1983 ai nn. 18.271/15072 RGP.

✓ *Fg. 22 mappale n. 79 are 01,80*

Compravendita d.d. 29.02.2008 rep. 6.789 racc. 1.543 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Tarcento (UD) trascritta a Udine in data 20.03.2008 ai nn. 8.237/5.652 RGP.

Compravendita d.d. 31.12.1972 rep. 7.4704 rogante notaio Francesco BARONE di Udine ivi trascritta in data 27.01.1973 ai nn. 4.796/4.560 RGP.

✓ *Fg. 22 mappale n. 564 are 07,19*

Compravendita d.d. 29.02.2008 rep. 6.789 racc. 1.543 rogante notaio Filippo CHIOVARI di Tarcento (UD) trascritta a Udine in data 20.03.2008 ai nn. 8.237/5.652 RGP.

Compravendita d.d. 29.08.1983 rep. 2.124 racc. 994 rogante notaio Bruno

PANELLA di Udine ivi trascritta in data 16.09.1983 ai nn. 18.271/15.072 RGP.

1.6.2 Concordanza con catasto

Vedasi visure storiche meccanizzate ampliate allegate al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

1.6.3 Stato locativo

Gli immobili in oggetto risultano, alla data del sopralluogo, secondo quanto enunciato dalla curatela della ditta fallita, in possesso dell'attuale ditta intestata.

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).

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. 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 29.03.2017 prot. n. 6.599, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che gli immobili siti nel Comune di Tavagnacco (Ud) ricadono nelle seguenti zone omogenee:

- fg.22 mapp. 329: zona D3 parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale (12 m), fascia di mitigazione ambientale, pista ciclabile e fascia di rispetto paesaggistica;
- fg. 22 mapp. 528 ricade in zona D3 quasi totalmente interessato da fascia di rispetto stradale (12 mt e 22 mt) e parzialmente interessato da fascia di mitigazione ambientale, da fascia di rispetto paesaggistica e da pista ciclabile;
- fg. 22 mapp 79-440 ricadono in zona D3 totalmente all'interno della fascia di rispetto stradale (20 mt);
- fg. 22mapp. 564 ricade in zona Di2 totalmente interessato da fascia di mitigazione ambientale e parzialmente da pista ciclabile e fascia di rispetto paesaggistica; totalmente interessato da fascia di rispetto stradale (20 mt).

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 28.03.2017 prot. n. 9.364, a firma del responsabile dell'area tecnica pianificazione del territorio, per

mezzo del quale si evidenzia, per gli immobili (terreni) siti in Tavagnacco (Ud), via Palladio e distinti in mappa al Foglio 22 mappali 79-329-440-528-564 del C.C. di Tavagnacco, che gli stessi sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 1 del 10.01.1978, prot.n. 53.621/77, rilasciata alla Ditta “IMPRESA CO.VI. (Costruzioni Vidoni) S.r.l.” per eseguire lavori relativi *“alla costruzione di un fabbricato ad uso industriale con annessa palazzina uffici e abitazione del custode”* sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 130-129-90-160-105-79-162-104;
- Concessione Edilizia n. 145 del 06.10.1980, prot. 6.219, rilasciata alla Ditta “CO.VI. S.r.l. Amm.re Unico Sig. VIDONI Giuliano” per eseguire lavori relativi *“alla variante Concessione Edilizia n. 1 (prot. n. 53.621/77) del 10.01.1978 consistente cambiamento strutture da ferro in c.a. prefabbricato e riduzione superficie coperta - costruzione di cabina elettrica”* sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 130-129-90-160-105-79-162-104;
- Concessione Edilizia n. 62 del 24.10.1983, prot. n. 2.406, rilasciata alla Ditta “CO.VI. S.r.l. Amm.re Unico Sig. VIDONI Giuliano” per eseguire lavori relativi *“alla variante disposizione interna e completamento delle opere”* sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 130-129-90-160-105-79-162-104;
- Concessione Edilizia n. 69 del 28.07.1987, prot. n. 6.619, rilasciata alla Ditta “IMPRESA VIDONI S.p.a” per eseguire lavori relativi *“al completamento e variazione della disposizione interna della palazzina uffici annessa al fabbricato industriale”* sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 130-129-90-160-105-79-162-104;
- Concessione Edilizia n. 82 del 28.09.1988, prot. n. 10.124, rilasciata alla Ditta “IMPRESA VIDONI S.p.a” per eseguire lavori relativi *“alla variante alla Concessione Edilizia n. 69 del 28.07.1987: modeste variazioni delle pareti divisorie della struttura portante del vano scala e rivestimento dei pilastri interni”*

sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 130-129-90-160-105-79-162-104;

- Concessione Edilizia n. 101 del 09.11.1988, prot. 11.373, rilasciata alla Ditta "IMPRESA VIDONI S.p.a", per eseguire lavori relativi "*alle modifiche interne ed esterne al capannone industriale*" sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 130-129-90-160-105-104;
- Dichiarazione di Agibilità di data 17.01.1989 rilasciata per "*il fabbricato industriale*", distinta catastalmente al Foglio 22 mappale 104, di cui alla Concessione Edilizia n. 1 del 10.01.1978, prot. n. 5.362/77, Concessione Edilizia n. 145 del 06.10.1980, prot. n. 6.219, Concessione Edilizia n. 62 del 24.10.1983, prot. n. 2.406, e Concessione Edilizia n. 101 del 09.11.1988, prot. n. 11.373/88;
- Dichiarazione di Agibilità di data 17.01.1989 rilasciata per "*la palazzina uffici*", distinta catastalmente al Foglio 22 mappale 104, di cui alla Concessione Edilizia n. 1 del 10.01.1978, prot. n. 5.362/77, Concessione Edilizia n. 145 del 06.10.1980, prot. n. 6.219, Concessione Edilizia n. 62 del 24.10.1983, prot. n. 2.406, e Concessione Edilizia n. 69 del 28.07.1987, prot. n. 6.619;
- Autorizzazione Edilizia n. 7.703 del 19.08.1993 rilasciata alla Ditta "IMPRESA VIDONI S.p.a" per eseguire lavori relativi "*alle modifiche interne ed opere complementari: formazione c.t. - deposito lubrificanti - autolavaggio - servizi e deposito materiali - officina meccanica e magazzino ricambi*" sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 79-90-104-105-129-160-328-329-330-333;
- Concessione Edilizia n. 31 del 08.04.1997, prot. n. 20.655/96, rilasciata alla Ditta "IMPRESA VIDONI S.p.a" per eseguire lavori relativi "*variante all'Autorizzazione Edilizia n. 7.703 del 19.08.1993: non realizzazione della centrale termica e dell'autolavaggio, ricavo soppalco, modifica prospetti, ricavo uffici, mensa e spogliatoi*" sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappali 79-90-104-105-129-160-328-329-330-333;

- Concessione Edilizia n. 11 del 28.01.1998, prot. n. 26.536/97, rilasciata alla Ditta "IMPRESA VIDONI S.p.a" per eseguire lavori relativi *"ad ampliamento soppalco, modifiche interne, cambio di destinazione d'uso del locale deposito in area accettazione collaudi"* sull'area distinta al catasto al Foglio 22 mappale 104;
- Dichiarazione di Agibilità di data 14.07.1998 rilasciata per *"i locali destinati a vendita di autoveicoli con relativo magazzino ricambi, officina e area di collaudi"*, distinti catastalmente al Foglio 22 mappale 104 subb. 14-15, di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 7.703 del 19.08.1993 ed alle varianti Concessione Edilizia n. 31 del 08.04.1997, prot. n. 20.655/96, e Concessione Edilizia n. 11 del 28.01.1998, prot. n. 26.536/97.

Per i suddetti immobili non risultano emesse dichiarazioni di inabitabilità/inagibilità.

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

Successiva integrazione dei contenuti del "Certificato di destinazione urbanistica" di data 29.03.2017, prot. n. 9.366, e del "Certificato" di data 28.03.2017, prot. n. 9.364, sulla base degli atti in possesso del Comune, lo stesso, ha comunicato quanto segue:

- i mappali oggetto della richiesta hanno costituito "pertinenza urbanistica" del fabbricato ad uso industriale attualmente identificato catastalmente al mappale n. 104;
- come statuito dall'art. 33, comma 3, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i., che testualmente si riporta: *"L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice student"*, ad foggy, è

necessaries tuna précis veridic dei parametrium urbanistici baste sun relieves planimetrico che consenta di isocitrate “eventuate liberalizzazione” a cui si riverside il disport normativo Ricchiuto;

Si osserva, comunque, la presenza di vincoli quali fasce di rispetto stradale, di mitigazione ambientali e previsioni di pista ciclabile (soul mappale 564) che, in ogni caso, condizionano e limitano l’eventuale edificabilità residua (cfr. Certificato di destinazione urbanistica di data 29.03.20 7, prot. n. 9.366).

Si allega planimetria del primo titolo abilitativo rilasciato (Concessione Edilizia n. 1/1978) con ricognizione di rispetto dei parametri e planimetria di successiva variante (Concessione Edilizia n. 62/1983) con ricognizione di rispetto dei parametri.

Il tutto come d’allegate precisazioni ad integrazione del Comune, prot. 9.750 d.d. 31.03.2017, che s’allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

2.2.1 La regolarità edilizia ed urbanistica

Trattasi di terreni; si rimanda comunque all’elaborato peritale dell’ausiliare tecnico in materia specialistica, topografo, P. Agr. Nicola SARO per qualsivoglia rispondenza.

2.2.2 La regolarità catastale

Trattasi di terreni; si rimanda comunque all’elaborato peritale dell’ausiliare tecnico in materia specialistica, topografo, P. Agr. Nicola SARO per qualsivoglia rispondenza.

2. 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. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce

al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Basi diverse dal valore di mercato

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

(Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, 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.

2.1 Procedimento di stima

Per la valutazione del compendio immobiliare di proprietà della fallita, si è adottato il criterio del “*valore di trasformazione*”, in quanto vi è carenza di dati di compravendita d’immobili simili. Il “*valore di trasformazione*” di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove: V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l’immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d’uso; la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.
- i costi devono anticipare i ricavi e i ricavi devono essere maggiori dei costi.

Il “*valore di trasformazione*” è impiegato nella stima di aree a destinazione d’uso particolare e specifico, quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto e cedute di recente. È inoltre applicato ai problemi economici di scelta tra alternative d’investimento. Il “*valore di trasformazione*” si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d’ogni altro indice

mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del *valore di mercato* ricercato.

2.2 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);
- ✚ SR (Superficie rilevata) desunta dagli elaborati peritali dell'ausiliare topografo P. Agr. Nicola SARO.

Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

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. 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.).

2.3 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). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

2.4 Indagine di mercato per individuazione comparabili.

Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d’ispezione telematica del portale dell’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo (*il segmento di mercato immobiliare* costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; *cap. 3 c. 2.1 Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni*

Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione) **non sono state rinvenute compravendite (periodo d'ispezione: 1 anno circa) tali da permetterne la fruizione quale campione significativo e idoneo all'utilizzo del criterio estimativo misto "MCA+SdS".**

A tal uopo si significa che il procedimento misto *MCA* e *SdS* si articola nelle fasi che seguono:

- ✚ Analisi del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.
- ✚ Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.
- ✚ Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.
- ✚ Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*). In essa sono riportate le caratteristiche del *Subject* e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.
- ✚ Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione

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

✚ Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore

corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

- ✚ Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio e la classe energetica). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del *Subject*.
- ✚ Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento).

3. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliation)

Valutazione dell'Highest and Best Use (HBU)

“L’highest and Best Use” considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell’ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa. Secondo la distribuzione normale del criterio statistico, il valore di

stima è il valore più frequente, così come la destinazione ordinaria di un immobile rappresenta l'utilizzazione più frequente. Qualora per un immobile si configurino più alternative diverse, la scelta della destinazione ordinaria riguarda quella più frequente. Il criterio economico dell'ordinarietà si basa, invece, sulle destinazioni di uso di un immobile considerate in base al valore di mercato della destinazione attuale e ai valori di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione o di mercato degli usi prospettati per l'immobile. La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- fisicamente e tecnicamente utilizzabili (vincolo tecnico);
- legalmente consentite (vincolo giuridico);
- finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Pertanto l'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra i valori di trasformazione o di mercato negli usi alternativi prospettati nell'immobile. Se si attribuisce a ogni alternativa "V(y)" una probabilità di accadimento "P_x", anche in funzione delle offerte di acquisto pervenute alla curatela, si può calcolare il valore del bene oggetto di stima come media ponderata sulla possibilità di accadimento:

$$V = V(A) * P_a + V(B) * P_b$$

con:

$$P_a + P_b = 1$$

Per il caso specifico si sono attribuiti due scenari, alternativi, migliori (secondo quanto indicato e specificato nell'elaborato peritale dell'Ausiliare Tecnico con competenze in materia specialistica, topografo, P. Agr. Nicola SARO) con le seguenti probabilità di accadimento:

V(A): valore dello scenario a destinazione “industriale/artigianale di servizio” = 0,7

V(B): valore dello scenario a destinazione “direzionale” = 0,3

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:

Valore di mercato stimato arrotondato €. 285.000,00

pari a: €/mq 40,07

Valore di vendita forzata arrotondato -25% €. 214.000,00

pari a: €/mq 30,09

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. 29 (ventinove) pagine con n. 6 (sei) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

all. 1) rapporto di valutazione del valore di mercato;

all. 2) compendio delle valutazioni esperite;

all. 3) documentazione catastale;

all. 4) certificato di commerciabilità ex artt. 40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 s.m.i. prot. n. 9.364 d.d. 28.03.2017 e successiva integrazione dei contenuti del “Certificato di destinazione urbanistica” di data 29.03.2017, prot. n.

9.366, e del “Certificato” di data 28.03.2017, prot. n. 9.364;

all. 5) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380
prot. n. 6.599 in data 29.03.2017;

all. 6) elaborato peritale dell’ausiliare giudiziario in materia specialistica, topografo,
P. Agr. Nicola SARO.

Udine lì, 27 agosto 2017

Il Valutatore
Geom. Luca Vuerich

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Dati della richiesta	Comune di TAVAGNACCO (Codice: L065)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 22 Particella: 79

INTESTATO

1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	22	79		-	SEMIN 2 ARBOR	01 80		Dominicale Euro 1,67 L. 3.240	Agrario Euro 0,93 L. 1.800	Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica					Partita	6517				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 6789 Rogante: CHIOVARI FILIPPO Sede: TARENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5652.1/2008)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 20/10/1977	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Data: 01/03/2017 - Ora: 09.18.35 Fine

Visura n.: T27615 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Dati della richiesta	Comune di TAVAGNACCO (Codice: L065)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 22 Particella: 329

INTESTATO

1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 29/08/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	22	329		-	SEMIN ARBOR 2	18	10		Euro 16,83 L. 32.580	Euro 9,35 L. 18.100	FRAZIONAMENTO del 29/08/1983 in atti dal 05/11/1985 PANELLA B (n. 38083)
Notifica				Partita		6517					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 162

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 6789 Rogante: CHIOVARI FILIPPO Sede: TARCENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5652.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 29/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 29/08/1983 Voltura in atti dal 05/11/1985 Repertorio n.: 2124 Sede: UDINE Registrazione: UR Sede: UDINE n: 8528 del 16/09/1983 PANELLA B (n. 38083)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	22	162		-	SEMIN ARBOR 2	89 90		L. 161.820	L. 89.900	Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica						Partita	6517			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPRESA VIDONI SPA con sede in UDINE	00991430307	fino al 10/10/1988
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/1983 Voltura in atti dal 05/11/1985 Repertorio n.: 2124 Rogante: PANELLA B Sede: UDINE Registrazione: UR Sede: UDINE n: 8528 del 16/09/1983 (n. 38083)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/08/1983
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/08/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 20/10/1977	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Dati della richiesta	Comune di TAVAGNACCO (Codice: L065)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 22 Particella: 440

INTESTATO

1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 27/09/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	22	440		-	RELIT STRAD	03 10				VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/09/1995 in atti dal 27/09/1995 (n. 23036.1/1995)
Notifica				Partita		557				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella *

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 6789 Rogante: CHIOVARI FILIPPO Sede: TARCENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5652.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 18/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 29/02/2008
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2003 Trascrizione in atti dal 30/04/2003 Repertorio n.: 3474 Rogante: DEGANO DOMENICO Sede: TAVAGNACCO Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 9098.1/2003)	

Visura storica per immobile

Data: 01/03/2017 - Ora: 09.21.11 Segue

Visura n.: T28970 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Situazione degli intestati dal 27/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TAVAGNACCO con sede in TAVAGNACCO	00461990301	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 18/04/2003
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/09/1995 in atti dal 27/09/1995 Registrazione: (n. 23036.1/1995)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	22			-	STRADE PUBB	8 70 49				VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/11/1994 in atti dal 26/11/1994 (n. 40388.1/1994)
Notifica					Partita	5				
Annotazioni		varia con il n. 419								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 419

Strada pubblica dal 21/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	22			-	STRADE PUBB	8 72 09				VARIAZIONE GEOMETRICA del 21/07/1994 in atti dal 01/08/1994 (n. 23271.1/1994)
Notifica					Partita	5				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 420 - foglio 22 particella 421

Strada pubblica dal 30/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	22			-	STRADE PUBB	8 74 04				VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/11/1992 in atti dal 01/12/1992 TIPO 130755/92 (n. 130755.1/1992)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Notifica		Partita	5		
-----------------	--	----------------	---	--	--

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 415

Strada pubblica dal 18/12/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz		Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	22			-	STRADE PUBB	8	75 73				Tabella di variazione del 18/12/1979 in atti dal 02/05/1980 (n. 280)
Notifica				Partita	5						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella *

Strada pubblica dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz		Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	22			-	STRADE PUBB	8	69 83				Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica				Partita	5						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Dati della richiesta	Comune di TAVAGNACCO (Codice: L065)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 22 Particella: 528

INTESTATO

1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 17/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	ca		Dominicale		Agrario
1	22	528		-	SEMIN ARBOR 2	43	10		Euro 40,07	Euro 22,26	FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 protocollo n. UD0111777 in atti dal 17/05/2005 (n. 111777.1/2005)
Notifica				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 139 - foglio 22 particella 140 - foglio 22 particella 424 - foglio 22 particella 427 - foglio 22 particella 430 - foglio 22 particella 432 - foglio 22 particella 437 - foglio 22 particella 489 - foglio 22 particella 491 - foglio 22 particella 493

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 505 - foglio 22 particella 506 - foglio 22 particella 507 - foglio 22 particella 508 - foglio 22 particella 509 - foglio 22 particella 510 - foglio 22 particella 511 - foglio 22 particella 512 - foglio 22 particella 513 - foglio 22 particella 514 - foglio 22 particella 515 - foglio 22 particella 516 - foglio 22 particella 517 - foglio 22 particella 518 - foglio 22 particella 519 - foglio 22 particella 520 - foglio 22 particella 521 - foglio 22 particella 522 - foglio 22 particella 523 - foglio 22 particella 524 - foglio 22 particella 525 - foglio 22 particella 526 - foglio 22 particella 527 - foglio 22 particella 529 - foglio 22 particella 530 - foglio 22 particella 531 - foglio 22 particella 532 - foglio 22 particella 533 - foglio 22 particella 534 - foglio 22 particella 535 - foglio 22 particella 536 - foglio 22 particella 537

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 6789 Rogante: CHIOVARI FILIPPO Sede: TARENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5652.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 17/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 protocollo n. UD0111777 in atti dal 17/05/2005 Registrazione: (n. 111777.1/2005)
--------------------------	---

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	22	437		-	SEMIN 2 ARBOR	43 40		Euro 40,35 L. 78.120	Euro 22,41 L. 43.400	FRAZIONAMENTO del 21/07/1994 in atti dal 21/07/1994 (n. 23271.1/1994)
Notifica						Partita	6517			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 328

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 438 - foglio 22 particella 439

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 17/05/2005
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 17/05/2005
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 21/07/1994 in atti dal 21/07/1994 Registrazione: (n. 23271.1/1994)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 29/08/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	22	328		-	SEMIN 2 ARBOR	81 10		L. 145.980	L. 81.100	FRAZIONAMENTO del 29/08/1983 in atti dal 05/11/1985 PANELLA B (n. 38083)
Notifica						Partita	6517			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 104

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Data: 01/03/2017 - Ora: 09.21.37 Fine

Visura n.: T29239 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Situazione degli intestati dal 29/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 21/07/1994
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 21/07/1994
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 29/08/1983 Voltura in atti dal 05/11/1985 Repertorio n.: 2124 Sede: UDINE Registrazione: UR Sede: UDINE n: 8528 del 16/09/1983 PANELLA B (n. 38083)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	22	104		-	SEMIN 2 ARBOR	95 50		L. 171.900	L. 95.500	Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica				Partita		6517				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPRESA VIDONI SPA con sede in UDINE	00991430307	fino al 10/10/1988
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/1983 Voltura in atti dal 05/11/1985 Repertorio n.: 2124 Rogante: PANELLA B Sede: UDINE Registrazione: UR Sede: UDINE n: 8528 del 16/09/1983 (n. 38083)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/08/1983
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/08/1983
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 20/10/1977			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Dati della richiesta	Comune di TAVAGNACCO (Codice: L065)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 22 Particella: 564

INTESTATO

1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 11/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	22	564		-	SEMIN ARBOR 2	07 19		Euro 6,68	Euro 3,71	FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 protocollo n. UD0147383 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 147383.1/2010)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 439 - foglio 22 particella 422 - foglio 22 particella 425 - foglio 22 particella 428

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 565 - foglio 22 particella 566 - foglio 22 particella 567 - foglio 22 particella 568 - foglio 22 particella 569 - foglio 22 particella 570 - foglio 22 particella 571

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 protocollo n. UD0147383 in atti dal 11/05/2010 Registrazione: presentato il 11/05/2010 (n. 147383.1/2010)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	22	439		-	SEMIN ARBOR 2	09 00		Euro 8,37 L. 16.200	Euro 4,65 L. 9.000	FRAZIONAMENTO del 21/07/1994 in atti dal 21/07/1994 (n. 23271.1/1994)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

Notifica		Partita	6517		
-----------------	--	----------------	------	--	--

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 328

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 437 - foglio 22 particella 438

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 11/05/2010
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2008 Repertorio n.: 6789 Rogante: CHIOVARI FILIPPO Sede: TARCENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5652.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 21/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/02/2008
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 21/07/1994 in atti dal 21/07/1994 Registrazione: (n. 23271.1/1994)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 29/08/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	22	328		-	SEMIN ARBOR 2	81 10		L. 145.980	L. 81.100	FRAZIONAMENTO del 29/08/1983 in atti dal 05/11/1985 PANELLA B (n. 38083)
Notifica				Partita	6517					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 104

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 21/07/1994
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 21/07/1994

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/03/2017

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 29/08/1983 Voltura in atti dal 05/11/1985 Repertorio n.: 2124 Sede: UDINE Registrazione: UR Sede: UDINE n: 8528 del 16/09/1983 PANELLA B (n. 38083)
--------------------------	---

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	22	104		-	SEMIN ARBOR 2	95 50		L. 171.900	L. 95.500	Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica						Partita	6517			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPRESA VIDONI SPA con sede in UDINE	00991430307	fino al 10/10/1988
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/08/1983 Voltura in atti dal 05/11/1985 Repertorio n.: 2124 Rogante: PANELLA B Sede: UDINE Registrazione: UR Sede: UDINE n: 8528 del 16/09/1983 (n. 38083)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI Giuliano nato a FORGARIA NEL FRIULI il 15/04/1945	VDNGLN45D15D700I*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/08/1983
2	VIDONI Marco nato a UDINE il 02/03/1961	VDNMRC61C02L483M*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 29/08/1983
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 20/10/1977	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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 suo 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
