

# Tribunale di Pordenone

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 04/2024

Sent. 05/2024

“LA PERLA S.R.L.”

Società con sede legale in: San Stino di Livenza (VE) – Via G. di Vittorio n.1

Giudice delegato: Dott.ssa Lucia Dall’Armellina

Curatore Fallimentare: Dott. Rag. Silvano Brusadin

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

<b>Lotto 001</b>	<b>Lotto 002</b>
LATISANA (UD) Capannone Artigianale con terreno di sedime e pertinenza fg.27 mappale 173 sub. 2	PALAZZOLO DELLO STELLA (UD) Terreno Edificabile Z.O. D6/a Artigianale/Commerciale fg.14 mappali 611, 547, 597, 543, 600, 625

Esperto alla stima: Geom. Diego Vendruscolo

Pordenone, 08.07.2024

## ■ PREMESSE

In data 29.02.2024, lo scrivente professionista geom. Diego Vendruscolo - con studio in Pordenone (PN), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 1341, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone N.10/2011, iscritto all'Albo dei periti ed esperti in stima e valutazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Pordenone al nr. 65 - ha ricevuto, da parte del dott. Silvano Brusadin con studio in Pordenone, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n.04/2024 precisata in epigrafe, il seguente incarico (sintesi):

Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo alla procedura, come di seguito meglio precisati:

- 1) **Lotto 001:** capannone artigianale/commerciale sito in Latisana (UD) foglio 27, mappale 173, subalterno 2, con terreno di sedime e pertinenza e sistemazioni esterne;
- 2) **Lotto 002:** terreno a destinazione artigianale/commerciale di progetto, sito in Palazzolo dello Stella, foglio 14 mappali 611, 547, 597, 543, 600, 625 (in piena proprietà e pro-quota).

## ■ PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata a base d'asta dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del sopralluogo.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art. 216 DECRETO LEGISLATIVO 12 gennaio 2019, n. 14 "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

## **■ ACCERTAMENTI**

Il sottoscritto perito, nell'ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato di manutenzione dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, collaudi, conformità, ecc.) presso l'azienda e gli enti preposti, nonché le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.);
- effettuare rilievo fotografico anche con l'ausilio di drone (R.P.V.) per una migliore comprensione delle caratteristiche strutturali e l'inserimento nel contesto circostante;
- effettuare accesso atti presso il Comune di Latisana (UD);
- richiedere presso l'U.T. competende del Comune di Palazzolo dello Stella, il certificato di destinazione urbanistica relativo ai succitati terreni edificabili/relitti;
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.);
- in merito alle strutture costituenti l'involucro non si sono eseguiti campionamenti ne carotaggi esplorativi per la caratterizzazione tipologica dei materiali utilizzati al fine di verificarne la tossicità (attività non previste nella prassi valutativa e limitati sono ad una verifica a vista).

N.B.: in generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, oneri, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudentiale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui

attenersi in vigore al momento dell'avvio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

Inoltre, il tecnico non può prevedere a priori gli esiti di eventuali verifiche o collaudi statistici ed i relativi costi specifici che dipendono dal tipo di attività di verifica ed alle modalità più opportune di collaudo.

## ■ ESCLUSIONI e PRESUPPOSTI PER LA VALUTAZIONE

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione tutti i beni non riportati negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda o in altra documentazione di pratica.

Il procedimento di stima del valore di mercato del bene viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- il bene oggetto di stima si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto funzionale e delle caratteristiche intrinseche;
- sulla base degli Standard di Valutazione RICS, il valore di mercato non prende in considerazione alcuna ipoteca, obbligazione o altri atti/procedure che limitino la trasferibilità della proprietà (Standard di Valutazione RICS VS 3.2);
- la stima non considera i beni mobili quali, ad esempio, gli arredi fissi e amovibili, le attrezzature mobili o le opere d'arte;
- a seguito di alcune preliminari valutazioni relative alla trasformabilità del bene, la stima assume l'attuale destinazione d'uso come *highest and best use* dell'immobile e non sono considerate funzioni alternative.

## SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

### ■ SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società citata in epigrafe risulta non essere in attività.

### ■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti, a cui la presente relazione si riconduce nei limiti dello scopo dell'incarico, (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV-OIV, RICS, ecc.) sono i seguenti:

## VALORE DI MERCATO

### METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (comparables) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

### METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

## METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica). Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

## METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la "ridestinazione" comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di

prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici). Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

## COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- Deterioramento fisico e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- Obsolescenza funzionale e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- Obsolescenza economica derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di



procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

#### ADOZIONE DEL METODO DI STIMA

##### Lotto 1 – Capannone artigianale.

Nel caso in esame, essendo la località Pertegada di Latisana una zona industriale/artigianale estremamente limitata, collocata in una posizione atipica, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico metodo di valutazione assumibile è il METODO DEI COSTI con i seguenti LIMITI ED ASSUNZIONI:

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "*Prezzi ed alle tipologie edilizie*" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2024 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per un capannone classe 500 con copertura doppia pendenza della superficie di 524 mq., completo di uffici e servizi di stabilimento, un costo dell'opera pari a:
  - a. euro 569,00/mq. con altezza di mt. 4,0,
  - b. euro 616,00/mq. con altezza di mt. 6,5,

Nel caso in esame, la dotazione impiantistica e strutturale si ritiene inferiore rispetto a quella esemplificata nei modelli di riferimento

catalogati, pertanto a detto valore si applicherà una diminuzione del 40%.

Dunque, il costo base di costruzione adottato è pari ad euro 341,40/mq

A tale valore (costo diretto) debbono essere sommati i seguenti costi aggiuntivi:

- Oneri di concessione
- Spese Tecniche
- Oneri di urbanizzazione e allacciamento
- Spese generali
- Costi di commercializzazione
- Oneri finanziari
- Imprevisti

Nel nostro caso il costo totale di costruzione risulta essere il seguente:

Capannone con altezza H=4,00mt	Rif. Scheda D.E.I.	E2
Costo di costruzione base	€ 341,40	Euro
Oneri di concessione	0,020	€ 6,83
Spese tecniche	0,080	€ 27,31
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€ 3,41
Spese generali	0,030	€ 10,24
Costi di commercializzazione	0,005	€ 1,71
Oneri finanziari	0,000	€ -
Imprevisti	0,020	€ 6,83
<b>Costo di costruzione TOTALE:</b>	<b>€ 397,73</b>	

Il valore verrà opportunamente decurtato per la determinazione del valore di Liquidazione.

#### Lotto 2 – Terreni in piena proprietà e pro-quota

Sull'area in oggetto - classificata come Zona Omogenea D6a di progetto, urbanizzata, collaudata, soggetta a convenzione edilizia - risulta attualmente insediato un unico stabilimento. Pertanto, non essendovi disponibilità di dati utili alla stima nell'areale strettamente pertinente (quindi con medesime caratteristiche), si ritiene opportuno adottare il valore venale determinato dalla Giunta comunale di Palazzolo dello Stella, reperito presso l'U.T. Comunale.

Tale valore è determinato in euro 22,00/mq.

A parere del sottoscritto, considerato l'attuale limitatissimo interesse all'area, si ritiene di ridurre percentualmente tale valore addivenendo ad un valore prudenziale di liquidazione pari ad euro 10,50/mq.

Per i relitti in comproprietà si è adottato il valore di mercato pari ad euro 1/mq ridotti ad euro 0.70/mq per il valore di liquidazione a base d'asta.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

#### IPOTESI "A" – Valore di mercato

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva dello stesso tipo e negli stessi locali e quindi con gli stessi valori antecedenti l'attuale situazione di crisi aziendale. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo sia i beni immobili che quelli mobili, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

#### IPOTESI "B" – Valore di liquidazione (base d'asta)

Ipotesi di cessazione dell'attività, anche parziale, con alienazione, anche frazionata, del bene in esame sul mercato. In tal caso l'abbattimento dei valori avviene in funzione della commerciabilità del bene.

## **Lotto 001**

LATISANA (UD)

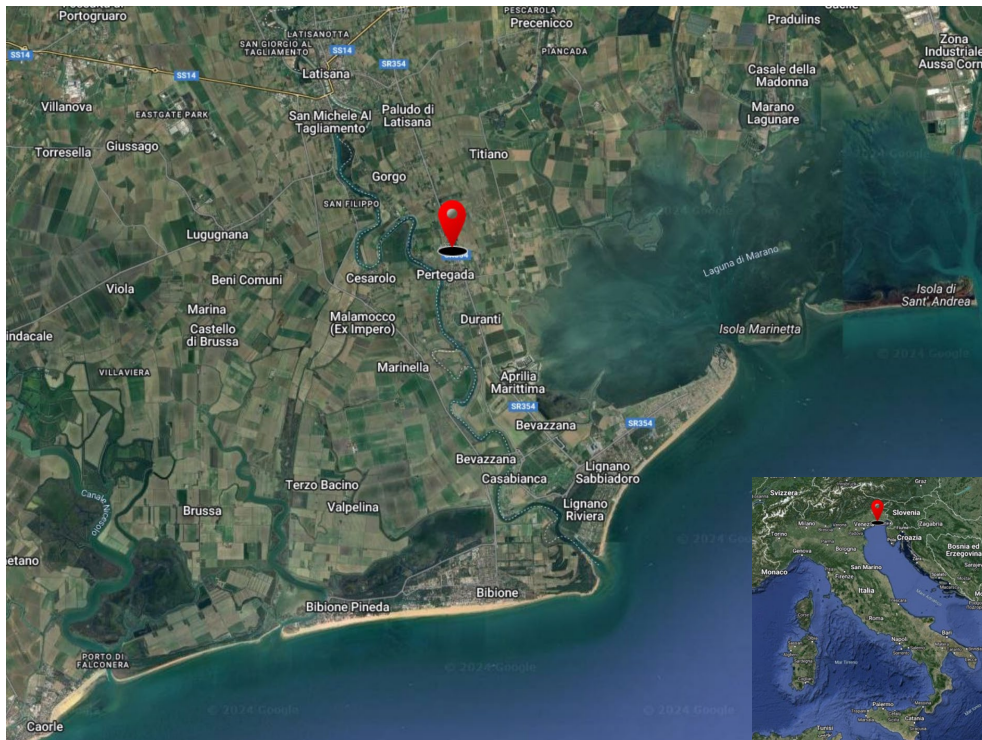
Capannone Artigianale

con terreno di sedime e pertinenza

fg.27 mappale 173 sub. 2

## LOCALIZZAZIONE DEI BENI

L'edificio che costituisce l'oggetto di perizia è localizzato nello stabilimento di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento – Aerofoto particolare



Vista nord



Vista sud



Vista complessiva

## ■ DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili:

Intestatario: La Perla srl

C.F.: 03799690270

Proprietà per 1/1

## ■ DATI CENSUARI

### CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di LATISANA

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Domenicale	Agrario
27	173	e.u.	2.000	-	-

#### Note:

1. Unico mappale 173 di complessivi mq. 2000. Ai fini della valutazione verrà considerata solo la parte di pertinenza meglio rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato, ovvero, mq. 1.000 di corte ad uso esclusivo.

### CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di LATISANA

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m <sup>2</sup> -vani)	Superficie Catastale (m <sup>2</sup> )	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
27	173	2	D/7			3.724,00	Via Lignano Sabbiadoro	T-1

## ■ COERENZE

Mappale 173 sub.2

NORD:	mappale 147
EST:	mappali 178, 177
SUD:	mappale 172
OVEST:	mappale 173 sub.1

## ■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Atto del 27/06/2008 Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA  
Sede AZZANO DECIMO (PN) Repertorio n. 56100 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
13596.1/2008 Reparto PI di UDINE in atti dal 10/07/2008.

## ■ DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona isolata del Comune di Latisana, posta a sud del medesimo comune e a nord dell'abitato della piccola località di Pertegada, caratterizzata dalla presenza di limitati insediamenti a destinazione artigianale, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

## ■ COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene discreto in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Circa Mt. 300 dalla SR350 per Lignano Sabbiadoro;
- Circa Km. 9,00 dal raccordo autostradale di Latisana per l'A4 Torino-Trieste.

## ■ DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

**Terreni:**

lotto di terreno di complessivi catastali mq. 2.000 di cui mq. 1.000 ad uso esclusivo dell'unità sub. 2 in esame. La destinazione è di tipo produttiva D2. Il terreno si presenta piano di forma regolare, completamente sistemato ed attrezzato con rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, porzione marciapiedi di ingresso in c.a., recinzione in zoccolo in c.a. di circa cm 50 con sovrastanti saette e rete metallici; nr. 1 cancello d'accesso carraio in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza (accesso da sub.1). Le aree verdi presenti in progetto sono state parzialmente realizzate.



**Fabbricati** (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subalterni):

trattasi di capannone artigianale (porzione) di fatto autonomo, articolato su di un piano terra ed un piano primo con area scoperta ad uso esclusivo per il transito dei mezzi e con tettoia per carico scarico. In sintesi, l'immobile ha le seguenti dimensioni desunte dalle planimetrie catastali:

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Ingresso	2	T	3,00	17	1,0	<b>17</b>
Vano scale	2	T	3,00	20	0,5	<b>10</b>
Magazzino	2	T	3,00	102	1,0	<b>102</b>
Area smistamento	2	T	3,00	85	1,0	<b>85</b>
Secondo vano scale	2	T	3,00	12	0,5	<b>6</b>
Sala pausa e WC	2	T	3,00	23	1,0	<b>23</b>
Laboratorio	2	T	3,00	63	1,0	<b>63</b>
Uffici, WC e vani accessori	2	1	2,70	125	1,0	<b>125</b>
Magazzino	2	1	2,70	142	1,0	<b>142</b>
Tettoia	2			71	0,2	<b>14</b>
Totali mq (LRD e COM):				660		<b>587</b>
<i>di cui coperti:</i>				322		

## CARATTERISTICHE

Caratteristiche costruttive e di finitura (nello specifico sub.2):	
Fondazioni	A platea in c.a.
Struttura portante	Carpenteria metallica pesante
Tamponamenti	Cordolo in c.a. di cm 150 in elevazione su platea con sovrastanti pannelli tipo "Monopanel" a tutta altezza
Copertura	Carpenteria metallica pesante
Manto di copertura	Pannelli di tipo "Monopanel"
Serramenti interni (uffici)	Porte in tamburato
Serramenti esterni (generale)	Finestre in alluminio e vetrocamera
Pavimenti	Laboratorio in liscio di cemento

Caratteristiche costruttive e di finitura (nello specifico sub.2):	
Pavimenti uffici	Piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	Piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti produzione	Piastrelle di ceramica
Divisioni interne	Muratura tradizionale con forati in laterocemento; blocchi di tipo LECA
Controsoffitti	Porzione con cartongesso
Lattonomie	Lamiera preverniciata
Portoni	Ad impacchettamento
Uscite di sicurezza	Porte di sicurezza in alluminio e tamponamento in pannello coibente
Note sull'eventuale presenza di materiale tossico nocivo (dall'esame a vista effettuato):	Dall'esame a vista nessuna evidenza di materiale tossico nocivo.

## ■ STATO MANUTENTIVO GENERALE

Dall'esame a vista l'immobile si presenta in discrete condizioni. L'assenza di interventi manutentivi ordinari ha comportato il perdurare di alcune infiltrazioni che si sono manifestate nell'area d'ingresso ed in alcuni limitati punti di struttura - identificabili dalla formazione di abbondanti muffe – e di copertura.

Pertanto, a parere del sottoscritto, l'immobile attualmente è bisognevole di interventi di manutenzione ordinaria.

## ■ DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento con caldaia GPL < 35kW (servizi) - Ventilconvettori
Condizionamento o climatizzazione (laboratorio)

Descrizione/tipologia impianto
- Split
Impianto idrico-sanitario
Illuminazione esterna
Impianto antintrusione
Estintori
Impianto telefonico
Impianto citofonico

### ■ CONFORMITA' IMPIANTI

In sede de richiesta del certificato di Agibilità, sono state presentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto "adduzione gas GPL dal bombolone interrato al locale caldaia pot. <35kW, impianto climatizzazione invernale ed estiva, impianto idrico sanitario" alla regola dell'arte dd. 28.10.2002 a firma di Paschetto Loris
- Dichiarazione di conformità dell'impianto "elettrico di un capannone ad uso artigianale" alla regola dell'arte dd. 07.08.2002 a firma di Tecnoimpianti ERREGI srl.

### ■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in esame non è stata reperita ne fornita documentazione relativa alla certificazione energetica

### ■ CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali.

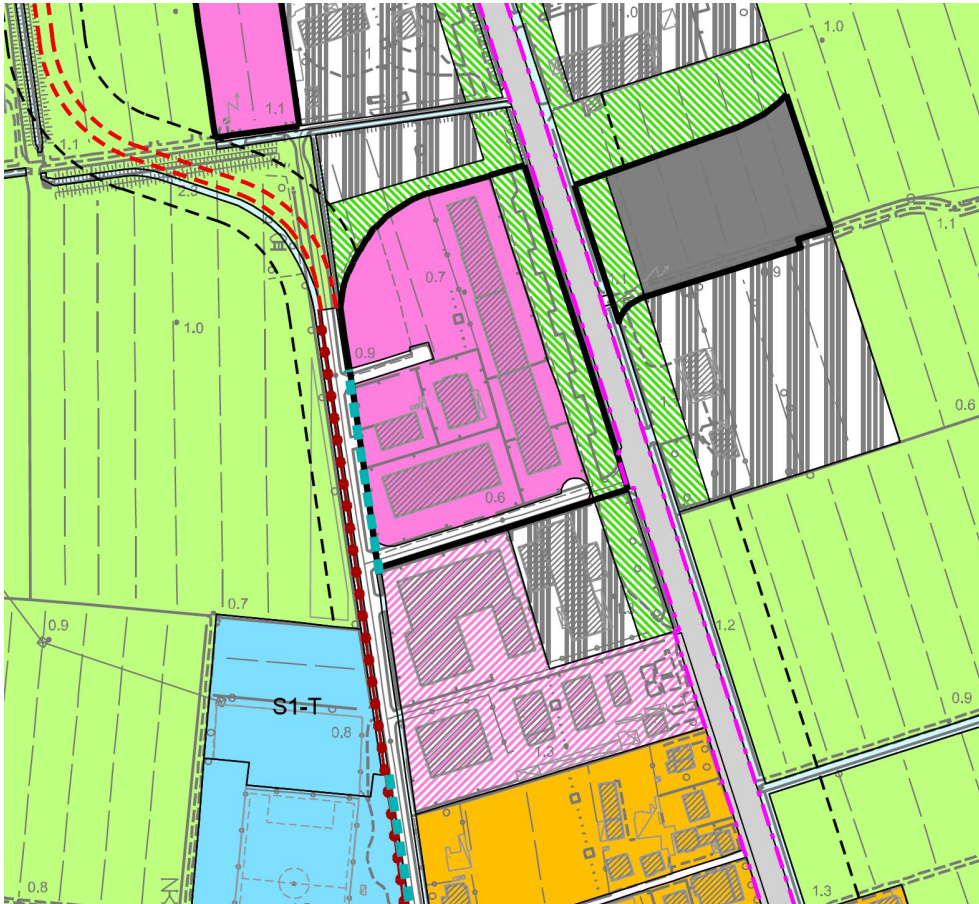
**REGOLARITA' URBANISTICA E COLLAUDO STATICO**

In sede di accesso atti telematico presso l'U.T. del Comune di Latisana si sono reperiti i seguenti documenti:




Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
2001	Concessione edilizia n.3654 del 28.05.2001 (pratica n.01/0044) (costruzione di un capannone artigianale)
2001	Inizio lavori 11.07.2001
2002	DIA n.02/0478/AP depositata in data 20.09.2002, prot. 15960 (costruzione capannone artigianale)
2002	Collaudo statico depositato presso la Direzione Regionale LL.PP. di udine al n.1812/01 del 25.07.2002
2002	Fine lavori 10.10.2002
2003	Certificato di Agibilità n.1967, d.d. 03.03.2003, prot. 18170/02

**DESTINAZIONE URBANISTICA** (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G.)

L'estratto di seguito riportato, estrapolato dal portale del comune ove insiste l'immobile o dalla piattaforma regionale (a cui alcuni comuni si riferiscono) ha funzione informativa ai fini estimativi. L'ufficialità del PRG vigente si ha solo con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.



#### Aree industriali ed artigianali

-  D2 - Aree produttive di nuovo impianto
-  D3 - Insediamenti produttivi sparsi
-  D2H2 N - Produttiva nautica

Estratto PRG dell'U.T. Comunale online.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Latisana (UD), disponibile on-line, ricomprende il lotto in esame in:  
**Zona D2 – Aree produttive di nuovo impianto**

A maggior supporto si riportano le norme di attuazione (NTA, reperite mediante il portale web del comune) in estratto:

Comune di Latisana

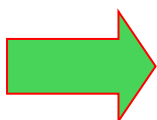
PRGC – NdiA variante 58

### Disposizioni particolari nella attuazione dei diversi comparti

All'interno del comparto C2.5, sito nella frazione di Pertegada, è individuata un'area da destinare a servizi. Tale area dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale a titolo perequativo.

L'attuazione del comparto C2.3 deve avvenire attraverso misure di perequazione urbanistica e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- l'area da destinare alle dotazioni territoriali da cedere all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito da destinare ad ospitare interventi di edilizia sociale pubblica non sia inferiore al 20% della superficie territoriale del comparto;
- i crediti edificatori derivati dalla cessione delle aree alla pubblica amministrazione vengono fissati in un incremento del 10% dell'indice territoriale della zona.



---

### Art. 28 - Zona D2 aree produttive di nuovo impianto

---

#### Caratteristiche, procedure di attuazione, elementi invarianti

La zona omogenea **D2** corrisponde agli ambiti degli agglomerati industriali o artigianali di nuovo impianto nei quali la realizzazione coordinata di nuovi insediamenti presuppone l'ottimizzazione dei lotti fondiari e la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Nella zona D2 il PRGC si attua esclusivamente attraverso **procedura indiretta** con riferimento agli ambiti perimetrati dall'azzonamento.

I piani attuativi potranno apportare modifiche a tali ambiti fino ad un massimo, in aumento o in riduzione, del 10% della superficie indicata per includere, o escludere, aree contigue funzionali alla progettazione del piano. (*Flessibilità di rettifica e flessibilità azzonativa*)

#### Destinazione d'uso

Nella zona D2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- **attività industriali ed artigianali** con relativi uffici, sale espositive, depositi e magazzini;
  - attività di **trasporto di persone e di merci**;
  - attività di **commercio all'ingrosso**, deposito, stoccaggio;
  - commerciale per esercizi di vendita di generi non alimentari a **basso impatto**<sup>1</sup>.
- Sono ammesse funzioni logistiche nella zona a sud – ovest del quadrifoglio stradale in località Crosero, delimitata a nord dalla S.S. 14 e a sud dalla ferrovia VE - TS

#### Indici urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle indicazioni dei PRGC sono i seguenti:

- **Q** rapporto max di copertura 50%
- **H** altezza max degli edifici 10,00 m

---

<sup>1</sup> Art. 16 LR 29/2005- 5° comma

*Gli esercizi di vendita dei generi non alimentari a basso impatto (\*), considerati la contenuta frequenza di acquisto e il limitato impatto viabilistico, possono essere allocati anche nelle zone urbanistiche omogenee a destinazione industriale o artigianale.*

*(\*) generi non alimentari a basso impatto: i materiali dell'edilizia, ivi compresi quelli elettrici, dell'agricoltura e della zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili e gli articoli di arredamento, gli elettrodomestici, i veicoli, incluse le imbarcazioni, e i prodotti a questi similari che richiedono ampie superfici di esposizione e di vendita in rapporto al numero di visitatori e acquirenti;*

- **ds** distanza dalla SR 354 e SS14 40,00 m
- **ds** distanza dalle strade locali esistenti o in progetto 10,00 m
- **dc** distanza dai confini 7,50 m
- **Dotazione di parcheggi:** come da **TABELLA PARCHEGGI**
- Aree da destinare a **spazi pubblici**, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari ad almeno 15,00 mq/addetto previsto e comunque mai inferiore al 10% della superficie dell'intero ambito. Per il calcolo degli addetti previsti all'interno dell'ambito si deve assumere il parametro di 40 add./ettaro.

All'interno dei parametri suddetti è consentita la realizzazione di un alloggio per ogni unità aziendale, avente cubatura non superiore a 500 mc, per necessità di sorveglianza o gestione degli impianti e dovrà essere compreso nei parametri urbanistici, nella volumetria e tipologia edilizia dell'insediamento produttivo.

Il piano attuativo, avuto riguardo delle preesistenze edilizie e soprattutto dei coni visuali privilegiati verso l'area, dovrà definire modelli e/o caratteristiche tipologiche delle strutture edilizie realizzabili, atti a qualificare e rendere coerente con il contesto l'intero insediamento produttivo.

#### **Altri elementi normativi**

Nei confronti delle strade Statali, Regionali, Provinciali e Comunali esterne al comparto le recinzioni dovranno essere arretrate di m 5.00 dal confine stradale ed avere un'altezza massima di m 2.50, con muro di m 0.50 e ringhiere metalliche di m 2,00 con all'interno la posa di siepi di mascheratura. Per i confini laterali e posteriori sono ammesse recinzioni in cancellate, reti, siepi, piantumazioni del tipo a cipresso sino all'altezza massima di m 2,50.

Gli accessi ai lotti da edificare affacciati sulle strade comunali, provinciali e statali dovranno essere coordinati in accordo con l'Amministrazione Comunale in relazione all'insediamento antistante al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti; l'amministrazione potrà imporre l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza.

Nelle more dell'operatività dei piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione degli edifici esistenti. Sono altresì consentiti interventi di ampliamento o nuove costruzioni pertinenziali non superiori al 10% della superficie coperta esistente unicamente finalizzati ad esigenze di manutenzione funzionale delle attività esistenti.

Per le aree ricomprese all'interno della zona D2 con piano attuativo ancora in vigore si applicheranno le norme ed i parametri di cui al rispettivo PRPC fino alla revoca dello stesso e, per quanto in tali norme non contemplato, si applicheranno le indicazioni della zona D3<sup>2</sup>.

Nella eventualità che l'Amministrazione Comunale non ritenga di prendersi in carico la gestione in toto od in parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste all'interno dei singoli comparti, nella convenzione verranno normate le modalità di manutenzione di tali aree che saranno a carico del gestore privato (proprietari privati delle aree interne al perimetro di PAC).

Apposito studio idraulico dovrà dimostrare il rispetto del principio di invarianza idraulica secondo il quale la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima degli interventi edificatori e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Gli interventi conseguenti alle nuove previsioni urbanistiche riguardanti l'area dell'ex rampa della strada provinciale n° 75, non dovranno determinare fondi interclusi

---

<sup>2</sup> Si richiama l'attenzione sul fatto che, decorso il termine di validità decennale di un Piano attuativo, non è più possibile modificare o prorogare un atto che non è più valido.

Qualora si intendesse modificare le previsioni, i parametri o le norme o di tali ambiti sarà pertanto necessario procedere o attraverso l'adozione di un nuovo piano attuativo o attraverso una specifica variante al PRGC.

## **VINCOLI** (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Normali vincoli derivanti da PRGC.

## **ANNOTAZIONI PER BENI CONDOMINIALI**

Si precisa che:

- l'area, costituita da unico mappale suddiviso in due subalterni costituenti aree ad uso esclusivo, ha un unico accesso che obbliga il sub.2 a percorrere un breve tratto sull'area ad uso esclusivo del sub.1;
- attualmente l'immobile è locato a terzi per la durata di anni 6 dal 01/06/2020 al 31/05/2026.

## **CONVENZIONI URBANISTICHE**

Convenzione urbanistica citata in atto di acquisto di cui all'atto di data 14 maggio 1999, rep.n. 10193 del notaio dott. Alessandro Delfino di Latisana, debitamente registrato e trascritto ad Udine in data 19 maggio 1999 ai nn. 12768/9107. In atto di compravendita si dichiara che gli obblighi derivanti dalla convenzione sono stati assolti.

## **ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE**

- La localizzazione;
- Lo stato di manutenzione.

Eventuali ulteriori note sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile ha comunque buona flessibilità prestandosi all'insediamento di piccole attività artigianale diversificate.

## **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI** (Catasto-Conservatoria)

Dalla documentazione in atti, si evince la CONTINUITA' delle trascrizioni.



**GRAVAMI RELATIVI AGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI**

Servitù: in atto si dichiara esserci servitù di acquedotto cui all'atto di data 3 dicembre 1998 rep.n.134136 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine.

Gravami: si riporta l'elenco sintetico delle note rilevate nell'ispezione ipotecaria favore/contro.



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di UDINE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/07/2024 Ora 09:50:20  
Pag. 1 - Segue

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T49864 del 08/07/2024

per denominazione

Richiedente VNDDGI

---

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 03799690270 - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 05/07/2024

Periodo recuperato e validato dal 01/01/1974 al 09/12/1996

---

### Elenco omonimi

1. LA PERLA SRL \*\*\*

Con sede in SAN STINO DILIVENZA (VE)

Codice fiscale

03799690270\*

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2008 - Registro Particolare 13596 Registro Generale 19888  
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 56100/24254 del 27/06/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in LATISANA(UD)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2008 - Registro Particolare 5139 Registro Generale 27421  
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 56377/24466 del 18/09/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in LATISANA(UD)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di UDINE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/07/2024 Ora 09:50:20  
Pag. 2 - Segue

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T49864 del 08/07/2024

per denominazione

Richiedente VNDDGI

- 
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2009 - Registro Particolare 4323 Registro Generale 6315  
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 57190/25069 del 27/02/2009  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI AZIENDA  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  4. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2010 - Registro Particolare 5916 Registro Generale 8960  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 38964/20025 del 31/03/2010  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2011 - Registro Particolare 3451 Registro Generale 5172  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 40097/20824 del 09/02/2011  
ATTO TRA VIVI - RICOMPOSIZIONE FOND IARIA  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2011 - Registro Particolare 3462 Registro Generale 5183  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 40097/20824 del 09/02/2011  
ATTO TRA VIVI - RICOMPOSIZIONE FOND IARIA  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2011 - Registro Particolare 3463 Registro Generale 5184  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 40097/20824 del 09/02/2011  
ATTO TRA VIVI - RICOMPOSIZIONE FOND IARIA  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2011 - Registro Particolare 3465 Registro Generale 5186  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 40097/20824 del 09/02/2011  
ATTO TRA VIVI - RICOMPOSIZIONE FOND IARIA  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  9. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2016 - Registro Particolare 3116 Registro Generale 18847  
Pubblico ufficiale DALLA PORTA TIZIANA Repertorio 1914/1478 del 30/06/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FOND IARIO  
Immobili siti in LATISANA(UD)  
SOGGETTO DEBITORE



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di UDINE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/07/2024 Ora 09:50:20  
Pag. 3 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T49864 del 08/07/2024

per denominazione  
Richiedente VNDDGI

---

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2016 - Registro Particolare 15330 Registro Generale 21770  
Pubblico ufficiale COMM.DEL. EMERG.MOB.-A4 (VE-TS) E RACC. VILLESSE-G Repertorio 29/2016 del 01/08/2016  
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 - Registro Particolare 19815 Registro Generale 27554  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 49868/27031 del 19/10/2018  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
SOGGETTO CEDENTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 - Registro Particolare 19818 Registro Generale 27557  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 49868/27031 del 19/10/2018  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
13. ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2022 - Registro Particolare 3669 Registro Generale 24548  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3641/11922 del 29/08/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Immobili siti in LATISANA(UD), PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2024 - Registro Particolare 4173 Registro Generale 5373  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2024 del 13/02/2024  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in LATISANA(UD), PALAZZOLO DELLO STELLA(UD)  
Nota disponibile in formato elettronico

Vengono allegate le rispettive NOTE quali parte integrante della presente relazione.

**OBSOLESCENZA**

Di seguito vengono riportate le tabelle sintetiche di calcolo dell'obsolescenza assegnata:

Determinazione del coefficiente di obsolescenza		
Capannone artigianale		
Deterioramento fisico (k)		27,22
Categoria	(%)	Necessità di intervento (%)
Scavi e rinterri	5,46	0,00
Fondazioni	4,85	0,00
Pavimento	9,36	0,00
Fognature	6,40	0,64
Struttura	31,02	9,31
Pannelli (tamponamenti)	9,32	2,80
Copertura	19,66	10,81
Serramenti	2,99	0,00
Impianto elettrico uffici e c.t.	0,14	0,00
Impianto di riscaldamento capannone	7,33	3,67
Impianto idro-termo-sanitario uffici e c.t.	0,76	0,00
Impianto elettrico capannone	2,71	0,00
	100,00	
Obsolescenza funzionale (Of)		23,00
Descrizione	(%)	Rilevato
Spese per adeguamenti funzionali		5,00
Limitazioni per altezza		4,50
Distribuzione e/o conformazione degli spazi		3,50
Limitazioni per strutture di supporto all'immobile		0,00
Necessità di adeguamenti di energetici		10,00
Obsolescenza economica (Oe)		0,00
Descrizione	(%)	Rilevato
Situazione attuale di mercato		0,00
Perdita di reddito		0,00
Altri fattori		0,00
Totale coefficiente di obsolescenza (k+Of+Oe) (arr.to)		
50,00		

## VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta  
 tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni e sistemazioni esterne f.27 m.173 (vedasi apposito capitolo in perizia)	1.000,00	€ 20,00	€ 20.000,00
<b>Totali:</b>	1.000,00	SubTotale (A):	<b>€ 20.000,00</b>

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)										
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).										
Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Ingresso	2	T	3,00	17	1,0	17	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 3.285,25
Vano scale	2	T	3,00	20	0,5	10	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 1.969,76
Magazzino	2	T	3,00	102	1,0	102	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 20.230,54
Area smistamento	2	T	3,00	85	1,0	85	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 16.983,07
Secondo vano scale	2	T	3,00	12	0,5	6	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 1.198,16
Sala pausa e WC	2	T	3,00	23	1,0	23	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 4.504,29
Laboratorio	2	T	3,00	63	1,0	63	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 12.602,08
Uffici, WC e vani accessori	2	1	2,70	125	1,0	125	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 24.885,97
Magazzino	2	1	2,70	142	1,0	142	€ 397,73	0,50	€ 198,87	€ 28.316,39
Tettoia	2			71	0,2	14	€ 200,00	0,00	€ 200,00	€ 2.833,20
Totali mq (LRD e COM):				660		587			SubTotale (B):	<b>€ 116.808,70</b>
di cui coperti:				322						

<b>Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)</b>	€	136.808,70	ARR.TO	€	<b>137.000,00</b>
---	---	------------	--------	---	-------------------

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):					
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€	20.000,00	0,95	€ 19.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€	116.808,70	0,85	€ 99.000,00
<b>Valore di liquidazione o vendita forzata:</b>				<b>Totale:</b>	<b>€ 118.000,00</b>

## **Lotto 002**

**PALAZZOLO DELLO STELLA (UD)**

**Terreno Edificabile**

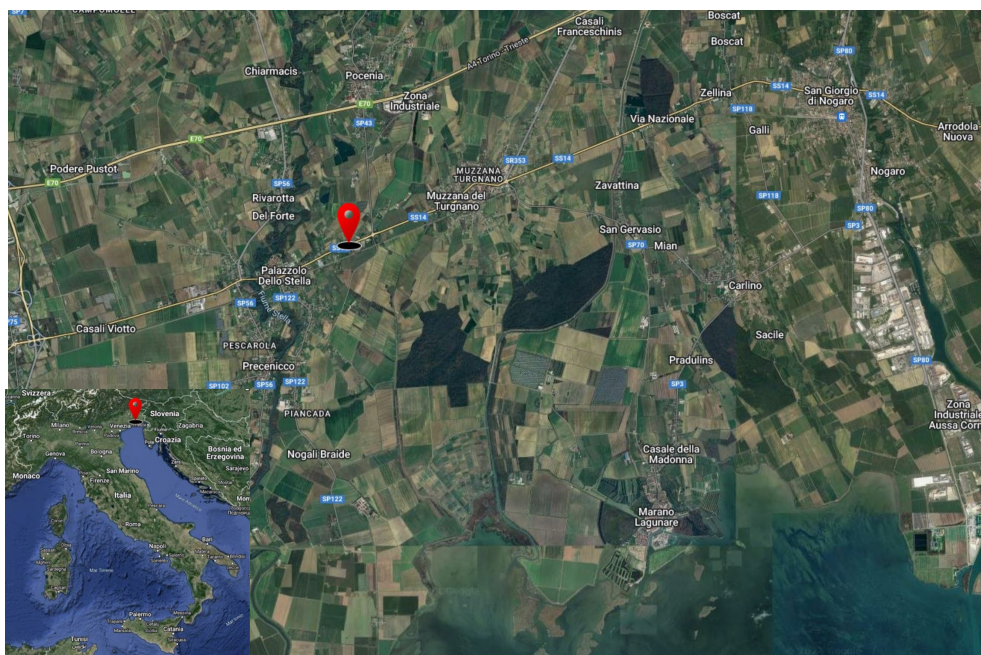
**Z.O. D6/a**

**Artigianale/Commerciale**

**fg.14 mappali 611, 547, 597, 543, 600, 625**

## LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I lotti di terreno che costituiscono l'oggetto di perizia, sono localizzati nell'areale di Palazzolo dello Stella come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione- Aerofoto generale



2. Ortofoto: localizzazione- Aerofoto particolare







Vista asse est-ovest mappali 611, 547, 543



Vista asse ovest-est mappali 611, 547, 543



Vista complessiva della zona a destinazione D6a.

## ■ DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili cui ai mappali 611, 547, 543

Intestatario: La Perla srl

C.F.: 03799690270

Proprietà per 1/1

Intestazione degli immobili cui ai mappali 597, 600, 625

Intestatario: La Perla srl

C.F.: 03799690270

Proprietà per 1697/10000

## ■ DATI CENSUARI

### CATASTO TERRENI (N.C.T.) – C.C. di PALAZZOLO DELLO STELLA

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Domenicale	Agrario
14	547 611	F/1	1.542	/	/
14	597	SEMINATIVO/2	79	0.80	0.41
14	600	SEMINATIVO/2	414	3.78	2.14
14	625	SEMINATIVO/2	743	6.79	3.84
14	543	SEMINATIVO/02	8.188	82.46	42.29

## ■ COERENZE

Mappali 547,611,543

NORD:	mappali 544, 612
EST:	mappale 548
SUD:	SS 14 della Venezia Giulia
OVEST:	mappale 296

## ■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

## ■ DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Palazzolo dello Stella, posta a est del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di un unico insediamento a destinazione artigianale, di dimensioni medio/piccole. La zona Artigianale/Commerciale denominata “Moretton” risale al 2004 ma non vi sono stati ulteriori insediamenti oltre a quello tutt’oggi esistente.

## ■ COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene discreto in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- Circa Mt. 500 dalla SS14 della Venezia Giulia;
- Circa Km. 7,00 dal raccordo autostradale di Latisana per l’A4 Torino-Trieste.

## ■ DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

Lotti in piena proprietà - 547, 611, 543: trattasi di lotti di terreno di complessivi mq. 9.730, urbanizzati, ricadenti in zona D6a di progetto – artigianale/commerciale. La forma è irregolare ed il terreno risulta pianeggiante. Non vi sono sistemazioni esterne.

Lotti pro-quota – 597, 600, 625: trattasi di lotti di terreno di complessivi mq. 1.236, costituenti relitti stradali.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si riporta integralmente il Certificato di Destinazione Urbanistica (che verrà anche allegato alla presente per gli usi di legge):



**COMUNE DI PALAZZOLO DELLO STELLA**

Provincia di Udine

Via Roma n. 58  
Codice fiscale 83000090304  
Partita I.V.A. 00570570309  
E mail: protocollo@comune.palazzolodellostella.ud.it  
Pec: comune.palazzolodellostella@certgov.fvg.it  
Sito internet: www.comune.palazzolodellostella.ud.it

C.A.P. 33056  
tel. 0431 584911 centr.  
fax 0431 589461

**UFFICIO TECNICO**

Cert. n. 12/2024  
Prot.rif. 4564/24

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Il Responsabile del Servizio**

Vista la richiesta di certificato urbanistico inoltrata in data 20.05.2024 (prot.n.4564) dal geom. Diego Vendruscolo, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Pordenone;  
Visti i disposti dell'art.34 della Legge Regionale 11.11.2009 n. 19;  
Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, Variante n. 56;  
Visto che con delibera consigliare n. 43 del 30.12.2020, è stata approvata la Variante n. 60;  
Visto che con delibera consigliare n. 2 del 25.01.2023, è stata approvata la Variante n. 62, relativa all'aggiornamento dell'assetto normativo e di zonizzazione delle sole "ZONE OMOGENEE "D2" ARTIGIANALI";  
Visto il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.;  
Visti gli atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

che le aree site nel comune di Palazzolo dello Stella e distinte in catasto con i mappali sotto riportati hanno, secondo il PRGC vigente, la seguente destinazione urbanistica:

**PRGC vigente VARIANTE N. 60**

Foglio 14	Mappali 611 – 547 – 597 – 543	<b>ZONA OMOGENEA "D6/a" ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI PROGETTO</b> Gli immobili ricadono entro la fascia di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. Le particelle sono ricomprese nel PRPC di iniziativa privata denominato "Moretton", approvato con delibera di C.C. n. 57 del 12.11.2004, convenzionato con atto rep. n. 35161 dd. 19.02.2007 Notaio Pierluigi Comelli di Udine. Le particelle sono assoggettate alle prescrizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato con la deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente per l'aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, n.3 del 21 dicembre 2021 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 4 febbraio 2022 ricadendo le stesse in: <b>area classificata a pericolosità idraulica moderata (P1) – rischio idraulico medio (R2).</b>
Foglio 14	Mappali 600 – 625	<b>ZONA OMOGENEA "D6/a" ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI PROGETTO</b> Gli immobili ricadono in parte entro la fascia di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. Le particelle sono ricomprese nel PRPC di iniziativa privata denominato "Moretton", approvato con delibera di C.C. n. 57 del 12.11.2004, convenzionato con atto rep. n. 35161 dd. 19.02.2007 Notaio Pierluigi Comelli di Udine. Le particelle sono assoggettate alle prescrizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato con la deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente per l'aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, n.3 del 21 dicembre 2021 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 4 febbraio 2022 ricadendo le stesse in: <b>area classificata a pericolosità idraulica moderata (P1) – rischio idraulico medio (R2).</b>

Che i parametri urbanistici vigenti nelle zone sopra indicate sono i seguenti (estratto delle norme urbanistiche generali P.R.G.C. aggiornato alla Variante n. 60):

**Art. 3.7 - ZONA OMOGENEA "D6" ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

Corrisponde ad ambiti territoriali, esistenti o di progetto, che per la posizione ben si prestano all'insediamento di aziende che per la loro attività richiedono l'effetto "vetrina" e che quindi necessitano di posizionarsi in affaccio a strade di grande viabilità. La zona è suddivisa in due sottozone denominate: D6/a di progetto, localizzata ad est del territorio comunale e alla zona D6/b esistente, che corrisponde all'ambito produttivo delle "Ceramiche Girardi".

**Art. 3.7.1 - ZONA OMOGENEA "D6/a" ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI PROGETTO**

L'area interessata confina a nord con il canale Velicogna, ad est con la provinciale per Pocenia, a Sud con la Statale e l'area di pertinenza del ristorante, e ad ovest con la zona omogenea "E6".

**Art. 3.7.1.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE (Zona "D6/a di progetto")**

L'intervento si attua attraverso la formazione di un unico piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa pubblica o privata, da predisporre nel rispetto alla normativa vigente.

Il piano attuativo dovrà essere esteso a tutta la zona compresa tra il canale Velicogna a nord, la provinciale ad est, la statale a sud e la zona agricola "E6" ad ovest.

La stesura del piano particolareggiato dovrà prevedere:

- La ricognizione delle opere di urbanizzazione esistenti ed il loro completamento.
  - L'economicità dell'organizzazione interna, circa il consumo di spazio e l'ottimizzazione delle opere di urbanizzazione.
  - Lo studio della trama fondiaria di base delle aree libere in funzione di possibili aggregazioni e disaggregazioni degli spazi edificabili;
  - L'individuazione dei requisiti di qualità ambientale delle attività, con esclusione di quelle con lavorazioni che comportano la possibilità di versamento e percolazione sul suolo di sostanze inquinanti;
  - L'individuazione di una struttura degli spazi a verde, in funzione della ricreazione, arredo, mascheramento e costituzione di percorsi pedonali e/o ciclabili.
  - La distribuzione dei parcheggi di uso pubblico in funzione delle utenze esterne prevedibili in rapporto ai tipi di attività e tipi di servizi ed attrezzature collettive;
  - L'organizzazione degli accessi finalizzata alla funzionalità e sicurezza stradale;
  - La determinazione dei modi di approvvigionamento idrico e delle quantità d'acqua presumibilmente necessarie;
  - La progettazione della rete di fognatura con l'osservanza che tutte le acque reflue dovranno essere trattate con sistema di depurazione, qualora sia necessario, nel rispetto di quanto stabilito dalla tabella "A" della Legge 319/76 e solo successivamente scaricate nei canali esistenti;
  - Lo studio di prescrizioni particolari, per tutte le ditte che si insedieranno, atte ad eliminare il pericolo di inquinamento delle acque sotterranee;
  - La determinazione delle modalità di prelievo energetico;
  - La progettazione estesa a tutta la zona, deve comprendere la strada prevista a nord della stessa, per tutta la lunghezza della "D6", nonché l'innesto con la provinciale per Pocenia; la strada avrà le caratteristiche previste nella tabella di cui all'art.3.7.3.
  - La tipologia costruttiva dovrà prevedere fabbricati posti lungo la strada di progetto ospitanti una o più attività commerciali o artigianali.
  - L'obbligo di adottare una tipologia edilizia gradevole che releghi all'indispensabile gli elementi con copertura a volta tipo capannone industriale.
  - la progettazione nei fabbricati di parti vetrate anche per l'esposizione e commercializzazione delle merci.
  - Il tipo di attività artigianale ammessa che dovrà essere compatibile per le basse dimensioni richieste e per le lavorazioni eseguite, con la zona.
  - La norma per cui le attività commerciali consentite nella zona non potranno superare i 400 mq. per lo spazio utile di vendita
  - Le zone a verde da porsi tra i corpi di fabbrica che dovranno essere tali da inserirsi in un ambiente urbano evoluto e dovranno essere attrezzati con spazi per la sosta ed il riposo.
  - La messa a dimora delle fasce di verde con alberatura ad alto fusto al confine ovest verso la zona agricola e sud verso l'area di pertinenza del ristorante.
  - Il divieto di aprire nuovi ingressi verso la statale e verso la strada provinciale per Pocenia.
  - La sistemazione della superficie ad uso pubblico tra il canale Velicogna e le aree di insediamento che dovrà essere così organizzata:
    - una fascia erbata minima di 5 metri dal ciglio del canale (onde permettere una agevole pulizia del fossato);
    - una successiva fascia di 3 metri da piantumarsi a verde con alberature ad alto fusto ed arbusti di essenze tipiche della zona;
    - una pista ciclabile della larghezza minima di 2 metri (il fondo verrà trattato con ghiaio);
    - una ulteriore fascia di 0,50 metri tra pista ciclabile e strada,
    - una strada carrabile della larghezza minima di 7 metri
    - un marciapiede della larghezza minima di 1,5 m.
  - L'inserimento con trasformazione degli edifici esistenti nella zona di tipo artigianale e/o produttivo, ovvero per le stesse il mantenimento delle destinazioni d'uso attuale definendone il terreno di pertinenza.
- La posizione della strada comprensiva delle fasce laterali come precedentemente indicate ai punti a) b) c) d) e) f) g) è indicativa. La strada potrà, in fase di progettazione del PRPC avere un andamento diverso da quello indicato nella tavola della zonizzazione, se derivante da una più approfondita progettazione, fermo restando:
- l'innesto con la provinciale con Pocenia a distanza di sicurezza dello stesso innesto da quello della provinciale della statale più a sud. La realizzazione delle fasce di cui ai precedenti punti c) d) e) f). La realizzazione delle fasce lungo il Velicogna con il rispetto almeno dei minimi dimensionali di cui ai precedenti punti a) e b).
- La pista ciclabile potrà avere anche andamenti discostati dalla strada fermo restando:
- l'innesto della stessa con la provinciale, a distanza di sicurezza. A tale scopo la parte terminale della pista (verso la strada provinciale), potrà essere realizzata anche nella fascia di cui al precedente punto a).
  - un posizionamento della stessa verso il confine ovest della zona omogenea, che tenga conto di una futura ottimale prosecuzione della viabilità verso il polisportivo.
- L'Amministrazione comunale ha la facoltà:
- di richiedere la presentazione del Piano aziendale per il primo triennio di attività, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire,

**Diego Vendruscolo – G e o m e t r a**  
 Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341  
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011  
 Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

- di predisporre un regolamento che disciplini l'inserimento delle aziende nella zona stabilendo le modalità,
- di tener conto in via prioritaria degli eventuali trasferimenti delle attività artigianali esistenti in zone non classificate produttive dal PRGC.

Senza il piano particolareggiato operante nella zona "D6" sono ammessi con atti abilitativi edilizi diretti i seguenti interventi:

- Ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti senza mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati con i limiti elencati nell'art.3.10.3
- La demolizione degli edifici esistenti
- Tutti gli interventi previsti dall'art. 4, comma 2, lettere a) e b).

Senza il piano particolareggiato operativo è inoltre permesso l'utilizzo ad uso agricolo dei terreni.

Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come individuate nella tavola "P4 - Pericolosità idraulica", valgono le disposizioni contenute all'art. 3.2.1 delle presenti norme.

**Art. 3.7.1.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (Zona omogenea "D.6/a di progetto")**

Nella zona sono ammesse:

- le attività artigianali con licenza di commercio; lo spazio per l'esposizione e commercializzazione dei prodotti non deve essere inferiore al 15% della superficie destinata all'attività prettamente artigianale, compresi gli eventuali spazi destinati a magazzino.
- le attività commerciali al minuto destinate alla vendita dei generi non alimentari a basso impatto, così come definiti dalla lettera e) del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 29/2005. La superficie delle attività solo commerciali al minuto non potrà superare il 30% della superficie delle attività complessive della zona.
- le attività commerciali al minuto destinate alla vendita di generi non alimentari a basso impatto non potranno avere, per singola unità locale, una superficie di vendita superiore a 400 mq. e, complessivamente, non sarà consentito superare la superficie di vendita di 1.500 mq riferita al singolo piano particolareggiato.
- Attività direzionali quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti;

Un esercizio pubblico limitatamente a bar con ristorazione.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

**A) RESIDENZA:**

Limitatamente alla abitazione del custode o del proprietario

Può essere mantenuta la residenza se esistente nella zona alla data del 31.12.1996.

**B) STRUTTURE PRODUTTIVE E COMMERCIALI:**

Laboratorio artigiano, spazi per la commercializzazione

Spazi commerciali, Uffici di pertinenza dell'artigianato o degli spazi commerciali

Magazzini depositi,

**C) IMPIANTI TECNOLOGICI:**

**D) VIABILITÀ:**

Strada d'accesso all'area spazi di sosta, spazi di manovra, parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali.

**E) VERDE**

Spazi per il tempo libero, verde di mascheramento, verde di completamento

**F) DIREZIONALE**

Le attività direzionali ammesse all'interno della zona sono le seguenti:

- impianti e attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
- sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
- ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;

**ATTIVITÀ NON AMMESSE:**

Non sono ammesse attività appartenenti alle industrie insalubri di 1° Classe (Art.216 T.U.L.S.S.).

Non sono ammesse attività artigianali senza esigenze di spazio per l'esposizione dei prodotti.

**Art. 3.7.1.3 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (Zona omogenea "D6/a di progetto")**

Superficie massima della zona copribile dai fabbricati (Q):	30 % (trentapercento)
Altezza massima dei fabbricati (H):	8 ml. (otto metri lineari)
Distanza minima dei fabbricati dalla Statale :	15 ml. (quindici metrilineari)
Distanza minima dei fabbricati dalla strada in progetto posta a nord:	10 ml. (dieci metrilineari)
Distanza minima dei fabbricati dalla strada provinciale:	20 ml. (venti metrilineari)
Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:	10 ml. (dieci metri lineari)
Superficie minima per parcheggi stanziali nell'ambito delle superfici destinate all'artigianato:	un posto macchina per addetto.
Superficie minima per parcheggi di relazione nell'ambito delle superfici destinate all'artigianato:	il 10 % delle superfici utili degli edifici.
Parcheggi stanziali e di relazione nell'ambito delle superfici destinate al commercio all'ingrosso:	il 40 % delle superfici utili degli edifici.
Parcheggi minimi stanziali e di relazione per esercizi commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto inferiori a 400 mq. di superficie di vendita	il 80% della superficie di vendita
Parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili a destinazione direzionale:	un posto macchina ogni due addetti.
Parcheggi di relazione per attività direzionali da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile	Non inferiore all'80% della superficie utile degli edifici a destinazione direzionale
Superficie utile residenziale per unità artigianale o commerciale:	massima mq. 150 (centocinquanta metriquadri)
Edifici esistenti ed annessi rustici presenti nella zona alla data del 31.12.1996:	Aumento di 175 mc. una tantum-
Larghezza del manto stradale in progetto:	8 ml. (otto metri lineari)
Pista ciclabile affiancata alla strada:	2 ml. (due metri minima dimensione)
Fascia erbata a protezione del canale Velicogna:	8 ml. (minima dimensione)

**Art. 3.2.1 - INTERVENTI EDILIZI NELLE ZONE DEFINITE A RISCHIO DI ESONDAZIONE AREE SOTTOPOSTE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA (PAIR)**

**RICHIESTE DI INTERVENTO EDILIZIO SU MANUFATTI ESISTENTI (Zone esondabili)**

I. Sono ammessi:

\* gli interventi previsti dall'art. 4, comma 2, lettere a), b), c) della L.R. 19/2009 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo)

\* l'ampliamento volumetrico limitatamente alla sopraelevazione dell'esistente

\* la costruzione di spazi coperti non costituenti volume (quali portici o tettoie) a servizio o completamento delle costruzioni esistenti.

La tavola "P4 - Pericolosità idraulica" individua le aree assoggettate a pericolosità idraulica stabilite dal PAIR (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini regionali) nelle quali sono osservate le norme e prescrizioni del citato piano.

Nell'allegato A sono riportate le norme del PAIR vigente alla data di adozione della variante n. 60 al PRGC a cui fare riferimento per la disciplina degli interventi consentiti nelle suddette aree assoggettate a pericolosità.

Ogni modifica alle suddette norme avrà effetto diretto ed immediato sull'attività edificatoria e di trasformazione del territorio, senza la necessità del suo recepimento nel presente documento.

A seguito della nota della Direzione centrale ambiente, energia e politiche per la montagna di prot. N. 0003000/P di data 25/01/2013, per le zone a pericolosità moderata (P1), così come individuate nella tavola "P4 - Pericolosità idraulica", si ritiene di indicare quale misura minima di sicurezza l'innalzamento del piano di calpestio dei nuovi edifici ad una quota di almeno +50 cm sopra il piano di campagna ed il divieto di realizzare vani accessibili al di sotto di tale quota. L'eventuale adozione di precauzioni inferiori dovrà essere giustificata in uno specifico elaborato di valutazione dei possibili fenomeni di allagamento del territorio comunale.

II. Nelle zone definite ricomprese all'interno delle classi di rischio P2 e P3 a rischio idraulico la rete fognaria degli edifici dovrà essere provvista di particolari dispositivi antigurgito al fine di evitare l'ingresso delle acque di scarico all'interno degli stessi.

Si evidenzia che, ai sensi del comma 3 dell'art. 16 delle Norme del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (adottato con la deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente per l'aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, avvenuta il 21 dicembre 2021 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 4 febbraio 2022 e successiva deliberazione del 18 marzo 2022 recante la presa d'atto della correzione dell'errore materiale presente dell'allegato V "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale il 4 aprile 2022): <<Dalla data di entrata in vigore delle norme di Piano cessano di avere efficacia i Piani stralcio per la sicurezza idraulica e, per la parte idraulica, i Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali.>>

Il presente certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti; si rilascia il presente su richiesta dell'interessato ad uso liquidazione giudiziale e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (modifiche al DPR 445/2000 dell'art.15, Legge 12/11/2011 n.183).

Palazzolo dello Stella, li 19.06.2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Arch. Agnese Presotto  
(documento informatico sottoscritto con firma digitale)



## **VINCOLI** (Prelazioni, vincoli storici, ecc.)

Normali vincoli derivanti da PRGC.

## **CONVENZIONI URBANISTICHE**

Convenzione urbanistica rep. n. 35161 dd. 19.02.2007 Notaio Pierluigi Comelli di Udine.

## **ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE**

- La conformazione dell'area;
- La situazione economica.

Eventuali ulteriori note sulla commerciabilità dell'immobile:  
l'immobile ha tra le sue destinazioni quella per impianti tecnologici.

## **GRAVAMI RELATIVI AGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI**

### Servitù:

- Mappale 543: servitù di transito a favore del Comune di Palazzolo dello Stella.

### Gravami:

Per il mappale 543 si sono rilevati i seguenti gravami:

---

#### **Elenco sintetico delle formalità**

---

1. TRASCRIZIONE del 07/11/2018 - Registro Particolare 19818 Registro Generale 27557  
Pubblico ufficiale COMELLI PIERLUIGI Repertorio 49868/27031 del 19/10/2018  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Servente
2. ISCRIZIONE del 30/08/2022 - Registro Particolare 3669 Registro Generale 24548  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3641/11922 del 29/08/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 4173 Registro Generale 5373  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2024 del 13/02/2024  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

Vengono allegate le rispettive NOTE quali parte integrante della presente relazione.

## VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE	Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreni edificabili: mappali 547, 611, 543	9.730,00	€ 15,00	€ 145.950,00
Relitti stradali, canale: mappali 597, 600, 605	1.236,00	€ 1,00	€ 1.236,00
Altri mappali	0,00	€ -	€ -
<b>Totali:</b>	10.966,00	SubTotale (A):	<b>€ 147.186,00</b>

<b>Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)</b>	€ 147.186,00	<b>ARR.TO</b>	<b>€ 147.000,00</b>
---	--------------	---------------	---------------------

Applicazione coefficiente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):				
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€ 147.186,00	<b>0,70</b>	€ 103.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)			€ -
<b>Valore di liquidazione o vendita forzata:</b>			<b>Totale:</b>	<b>€ 103.000,00</b>

## CONCLUSIONI

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.  
 (Geom. Diego Vendruscolo)

**ALLEGATI**

**FABBRICATI IN LATISANA**

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	Planimetrie catastali
4.	Elaborati planimetri con distribuzione unità
5.	Visura ipotecaria e relative NOTE
6.	Autorizzazioni / Agibilità
7.	Conformità degli impianti
8.	Rilievo fotografico

**TERRENI IN PALAZZOLO DELLO STELLA**

1.	Visura catastale
2.	Estratto di mappa
3.	CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
4.	Visura ipotecaria e relative NOTE