DOC053

LOTTO 1

STIMA IMMOBILI IN PASIAN DI PRATO

Via Campoformido n.33 frazione Santa Caterina

Foglio 14 particella 244

Proprietà [redacted]



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Udine il 15 aprile 2024

Geom. MARCO PERESSON | Via A. L. Moro, n. 51/1 - Udine | Email: marcoperesson@gmail.com | Cell.: 340 7616752

INDICE

PREMESSA 2
ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA 2
1 – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI 3
2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI 4
3 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI 5
4 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 10
5 – FOTOGRAFIE 11
6 – PLANIMETRIE CATASTALI 13
7 – ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUGLI IMMOBILI 16
8 – ELENCO FORMALITA' SUGLI IMMOBILI 18
9 – SUPERFICIE LORDE INDICATIVE 21
10 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE 22
11 – TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA 23
12 – RIEPILOGO 24
13 – IPOTESI DI VENDITA FORZATA 24

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Geom. MARCO PERESSON
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine
Email: marcoperesson@gmail.com
Cell.: 340 7616752



PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione del diritto di prelazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del Signor CORSO Giovanni nato a TOLMEZZO il 14/07/1947 codice fiscale CRSGNN47L14L195G residente in Via San Martino n.51 in frazione di Basaldella

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:
- sugli immobili è stato effettuato il sopralluogo in data 26 ottobre 2023, 04 novembre 2023 e altre giornate;
- le visure catastali sono state effettuate a ottobre 2023;
- le superfici degli immobili sono quelle riportate nelle mappe catastali;
- è stato reperito in certificato di destinazione urbanistica;
- è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici;
- sono state rilevate l'elenco delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine.

Istituto Vendite Giudiziarie - Covega Srl

I – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I fabbricati sono ubicati in Via Campoformido n.33 sul lato sud della SS13.



Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl



2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono correttamente intestati al [redacted]

[redacted]

LOTTO ex gommista

Catasto fabbricati del Comune di PASIAN DI PRATO

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	14	244	8	D/7				€ 3.283,20	Via Campoformido n.33

Al catasto terreni la particella è identificata come ENTE URBANO di 2890m².



Istituto Vendite Giudiziarie - Co[illegible] Srl

3 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato di destinazione urbanistica si riporta:

...omissis...

Prot. 0018853

(Rif. prec. prot. 0018495/2023) data, 02/11/2023

IL T.P.O. dell'AREA Urbanistica Edilizia Privata

Patrimonio SUAP e Attività Produttive

VISTO il provvedimento del Sindaco n. 33 del 30/12/2022 di nomina a Titolare di Posizione Organizzativa per l'Area Urbanistica Edilizia Privata Patrimonio SUAP Attività Produttive;
VISTA la domanda pervenuta in data 25/10/2023 n. 0018495, presentata dal/la Sig./Sig.ra PERESSON MARCO ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
VISTI gli atti d'ufficio ed esperiti i debiti accertamenti,

CERTIFICA

che in base alla zonizzazione fabbricativa del Piano Regolatore Comunale vigente, i terreni siti nel Comune di Pasian di Prato e censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune come di seguito indicati, ricadono nelle
seguenti zone omogenee:

Foglio 14 mappale 238 *Zona PRGC D3H3 INDUSTRIALE COMMERCIALE ESISTENTE*

Foglio 14 mappale 244 ***Zona PRGC B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA***

Foglio 14 mappale 252 (parte) *Zona PRGC B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA*

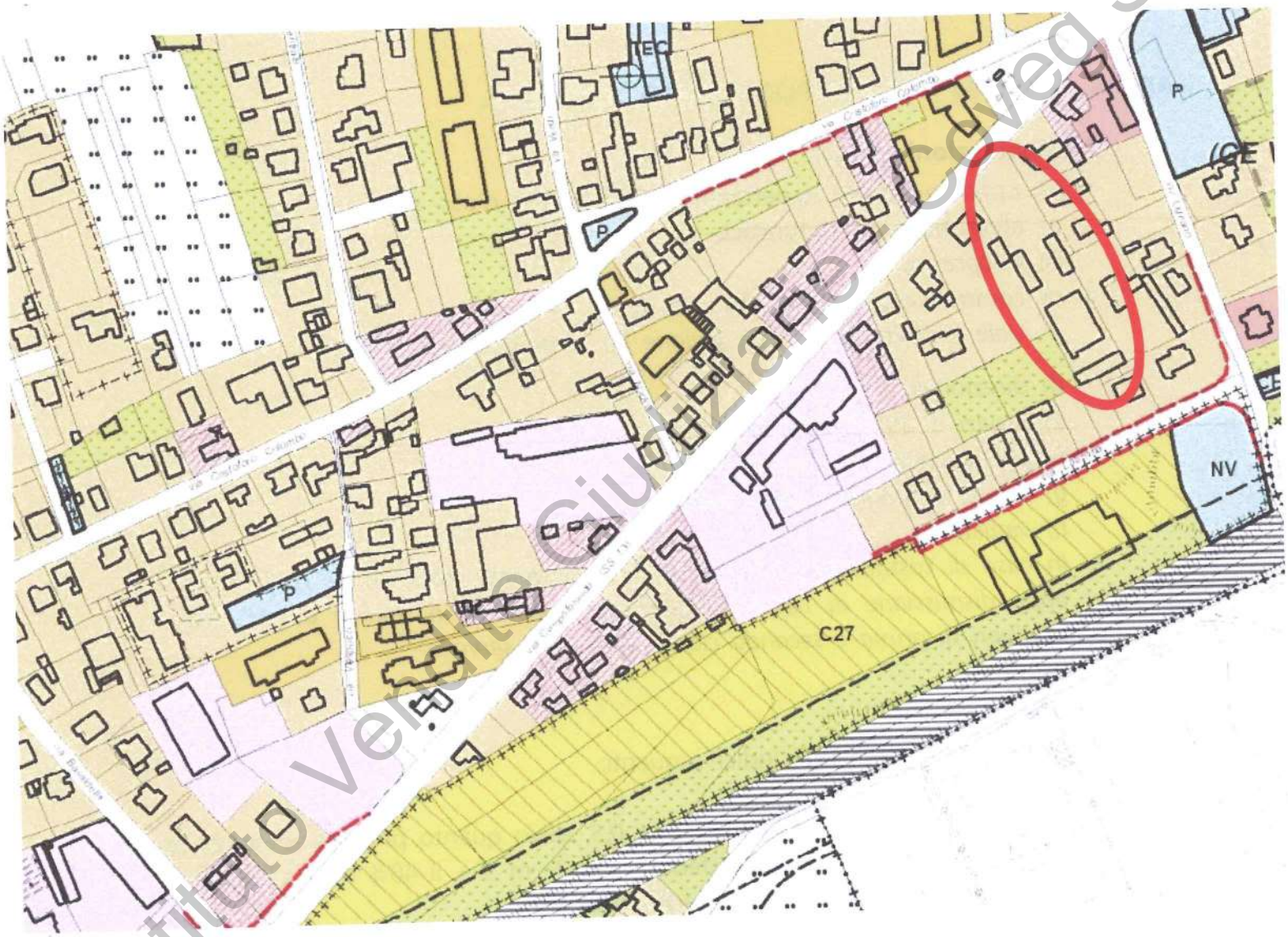
Foglio 14 mappale 252 (parte) *Zona PRGC D3H3 INDUSTRIALE COMMERCIALE ESISTENTE*

Interessato dal seguente vincolo *VIABILITA' PREVISTA*

Foglio 14 *mappale 1095 Zona PRGC B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA*

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



Istituto Vendite Giudiziarie Cervignano Srl

LOVARIA NICOLO' DI FRANCESCO NOTAIO IN UDINE

PRINCIPALI NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ART. 8. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere *e attività* rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
   a) alberghiera e agrituristica;
   b) *(soppressa);*
   c) commerciale al *dettaglio.*
   Vale il limite di cui alla sezione B), comma 1, lettera i);
   d) direzionale;
   e) *servizi e attrezzature collettive;*
   f) residenziale;
   g) servizi di interesse residenziale;
   h) viabilità.
2. *In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.*

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
   a) altezza:
      1) m *8,5*, o pari a esistente + *m 0,5*, salvo quanto previsto al punto 2);
      2) a distanza da confine inferiore a m 5: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + *m 0,5*.
   È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue;
   b) distanza da confine:
      1) m 5, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai punti 2) e 3);
      2) per accessori: m 0. Le opere *di nuova costruzione* fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte *distante dal confine meno di m 5* superiore a m 7,5;

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

d) distanza da strada:

1) in genere: m 5, o pari a esistente. Se presente indicazione grafica vale l'indicazione grafica;

2) statale 13 (Pontebbana) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo):

2.1) nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;

2.2) fuori dal centro abitato:

2.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;

2.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20;

3) statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano):

3.1) nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;

3.2) fuori dal centro abitato:

3.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 30;

3.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.

Eventuali distanze dalle strade di cui ai punti 2.2) e 3.2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

e) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 0,8, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale;

f) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,4, o pari a esistente + 75 m^2 per ogni unità funzionale;

g) superfice per parcheggio, per nuova costruzione, *per* ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, *per ampliamento* con aumento di superfice utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio,* salvo norma specifica diversa, fino distanza di m 100 di percorso, minima:

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

FRANCESCO NOTAIO IN UDINE
LOVARI NICOLO'

1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3, ma non meno di *2 posti auto* per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
2) di relazione:
   2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
   2.2) *(soppresso);*
   2.3) di Sv commerciale al *dettaglio*: 60%;
   2.4) di Su direzionale: 30%;
   2.5) di Su di *servizi e attrezzature collettive*:
      2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
      2.5.2) per recupero: 40%;
   2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;

h) superfice utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, *ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale*, minima:
   1) m^2 55, salvo quanto previsto al punto 2);
   2) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superfice di m^2 55 o superiore, nello stesso edificio: m^2 45;

i) superfice di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400, o pari a esistente.

C) Disposizioni particolari

1. *Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m^2 3.*
2. *Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, compreso accesso adeguato, o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.*
3. *L'accesso sulla viabilità pubblica necessario al lotto residenziale di cui alla modifica 14 introdotta con variante n. 49 al PRGC, va posizionato all'esterno dell'intersezione a raso e presso il limite est della contigua zona V.*
4. *È vietata la tipologia edilizia a capannone, chiuso o aperto.*

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

4 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di alcuni fabbricati sul terreno piano sito in via Campoformido n.33.

In particolare, sul terreno i principali fabbricati realizzati sono:
- due manufatti speculari e rettangolari circa 6,20x20,00ml adiacenti al confine e con copertura piana;
- staccati dagli stessi un capannone con copertura a due falde, dalla lunghezza interna di circa 25ml e posto a 3ml dai due confini;
- sul retro del capannone, sempre staccato dallo stesso, è ubicato un manufatto rettangolare con copertura in eternit per la quale sarà necessario che un eventuale acquirente provveda al bonifico o smaltimento della copertura.

Trattasi di edifici oramai vecchi e obsoleti, che necessitano di sostanziali opere di manutenzione straordinaria per essere utilizzati.
E' anche necessario ripulire l'area scoperta e i piccoli manufatti, ad esempio tettoie mobili e rifiuti presenti anche all'interno dei vari fabbricati e la presenza di parti in eternit.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

LEVARIA NICOLO' DI FRANCESCO NOTAIO IN UDINE
REPUBBLICA ITALIANA

5 - FOTOGRAFIE













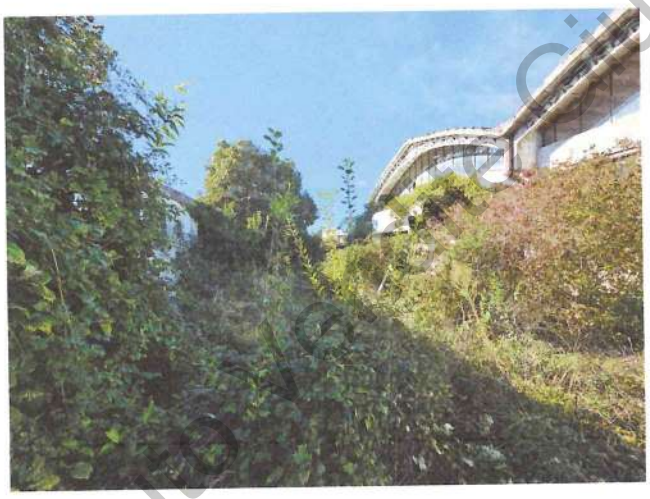
Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl

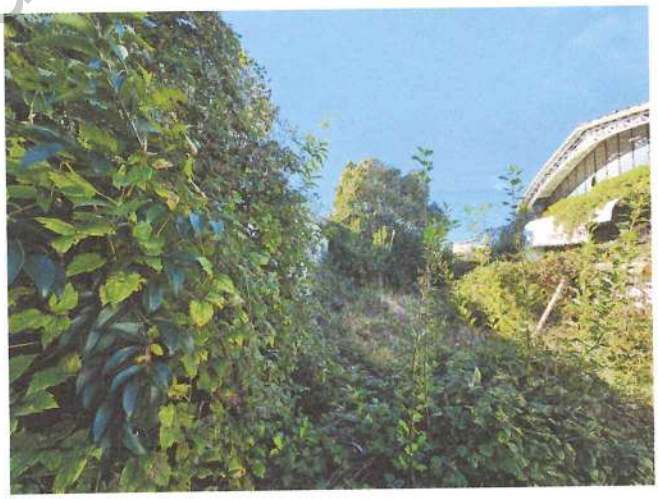
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00016284 00008808 W1CXKD01
00134444 14/03/2024 08:21:56
4578-00088 FAF0C4ZFZ4816A0D
IDENTIFICATIVO : 01231042266504
0 1 23 104226 650 4

Fotografie della parte retro del capannone dove si intravede il manufatto rettangolare di cui adesso è difficile effettuare l'accesso.







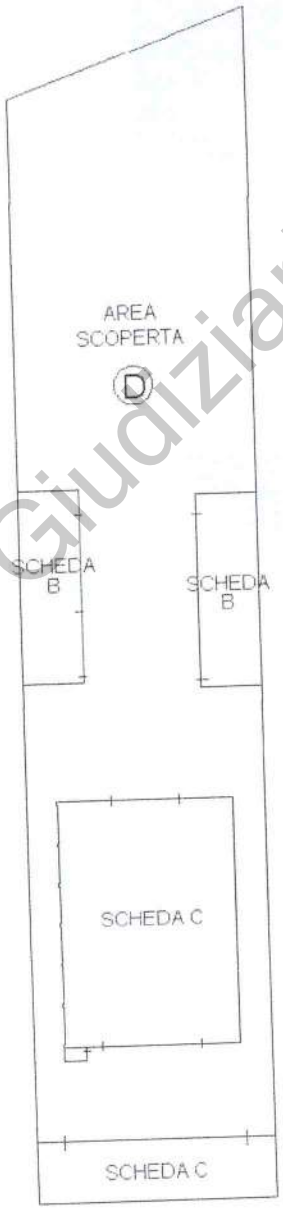


Istituto Ciuffi - Coveg Srl

NICOLO' DI FRANCESCO NOTAIO IN UDINE

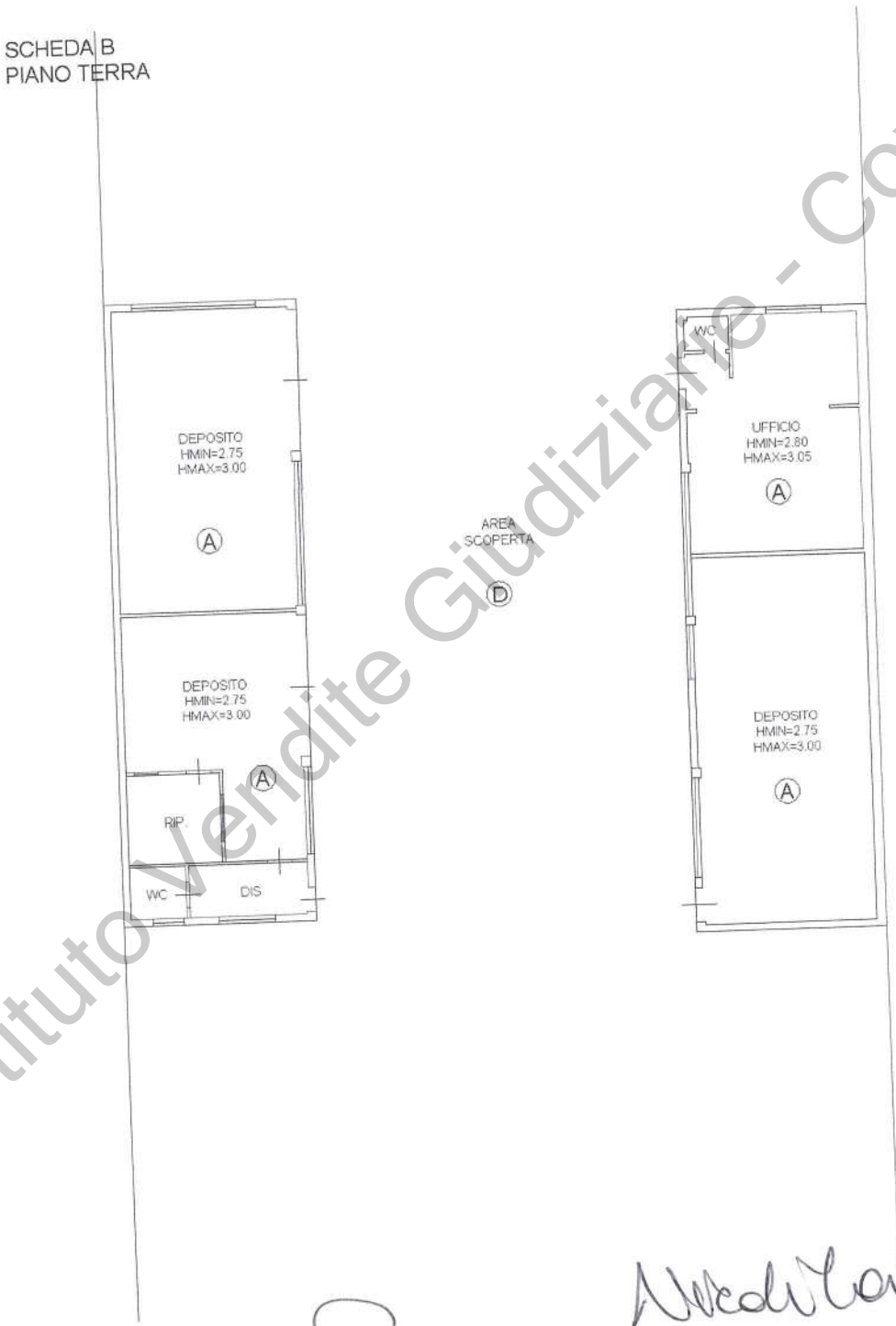
6 – PLANIMETRIE CATASTALI

Scheda indicativa dei fabbricati al piano terra



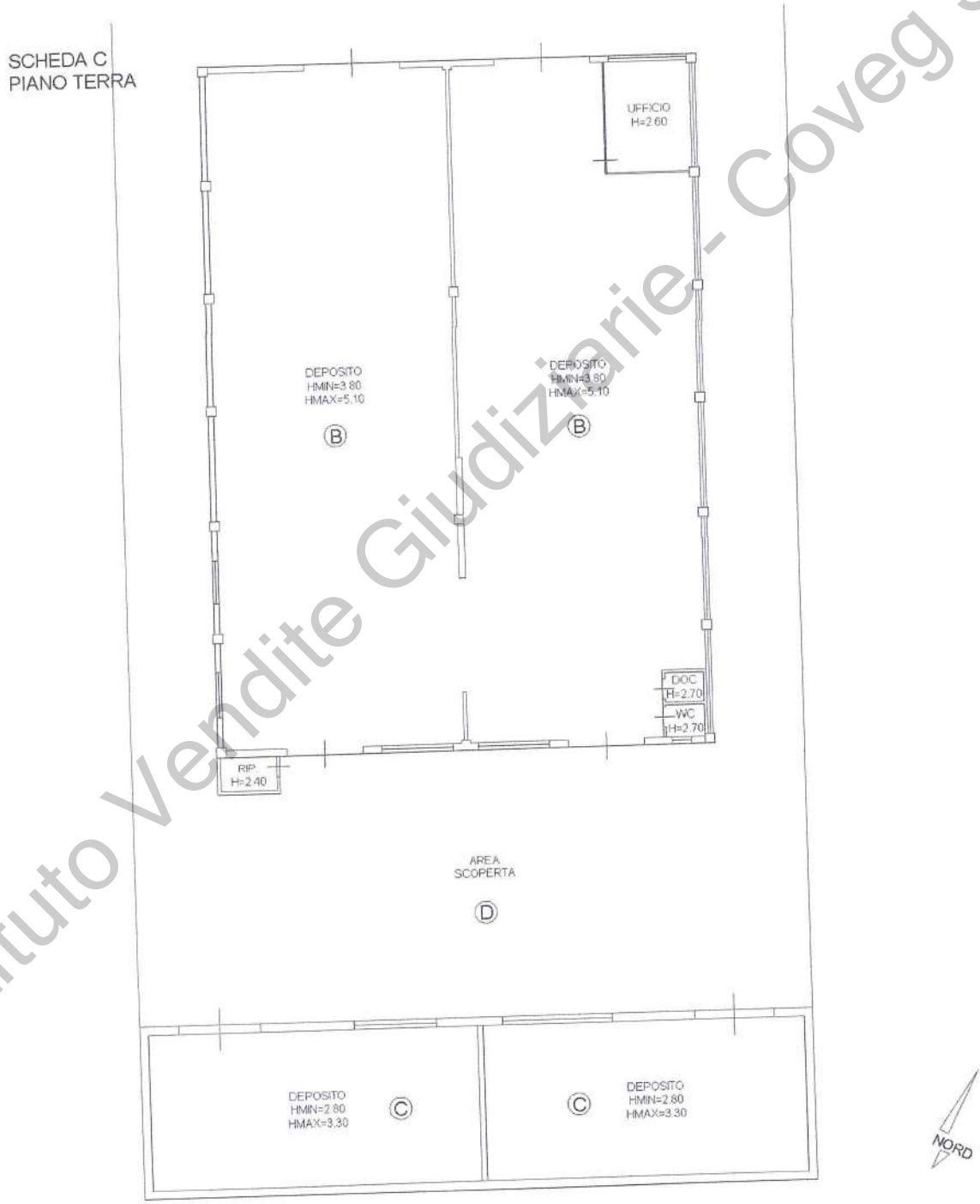
Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Scheda B indicativa dei primi due fabbricati al piano terra



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Scheda C indicativa dei primi due fabbricati al piano terra



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



7 – ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUGLI IMMOBILI

Si riporta integralmente le pratiche che in parte sono state date in visione dall'ufficio tecnico di Pasian di Prato.

ELENCO PRATICHE CON POSSIBILITA' D'ACCESSO

Ord.	motivo collegamento	tipo	del	protocollo	pratica	rif. libero	avente titolo	ad. provv.	n.	oggetto
1	Tecnico rilevatore	C.VARI	23.05.2012	8193	28		Corso Giovanni	17.9.2012	35	certificato di inagibilità
2	Tecnico rilevatore	D.I.A.	20.04.2004	5279	92		Eurocar SPA			installazione insegna pubblicitaria
3	Tecnico rilevatore	CONCES	26.09.2002	12297	287		Corso Luigi			ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato artigianale e commerciale al minuto
4	Tecnico rilevatore	CONCES	07.11.2001	15728	333		Corso Giovanni			ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato artigianale e commerciale
5	Tecnico rilevatore	D.I.A.	21.06.2000	8246	147		Corso Luigi			manutenzione straordinaria fabbricato produttivo esistente
6	Tecnico rilevatore	CONDON	26.06.1986	7690	264	da 1366 a 1371	Corso Luigi			costruzione di una rampa con sovrastante tettoia in un fabbricato ad uso commerciale - lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale
7	Progettista	CONDON	24.03.1986	3360	51	da 116 a 124	Baracchini Armanda	29.08.1991	177	costruzione di un laboratorio artigianale- ampliamento di un laboratorio artigianale - varianti in corso d'opera ai prospetti di un capannone artigianale - varianti prospettiche in corso d'opera in un capannone artigianale planivolumetrico per demolizione e ricostruzione di un fabbricato artigianale
8	Tecnico rilevatore	v.pra.	12.05.1978	3152	155		Corso Luigi			planivolumetrico per demolizione e ricostruzione di un fabbricato artigianale
9	Progettista	v.pra.	14-01-1974	238	6		De Franceschi Bruno			installazione impianto di lavaggio automatico
10	Progettista	v.pra.	23-03-1964	1326	51		Baracchini Armanda			costruzione fabbricato uso autorimessa
11	Progettista	AGIBIL	22-07-1963	o	9		Baracchini Armanda	24-01-1964	9	costruzione fabbricato ad uso officina
12	Progettista	v.pra.	11-05-1963	2333	58		Baracchini Armanda	22-05-1963		costruzione di un capannone ad uso industriale
13	Tecnico rilevatore	v.pra.	02-09-1961	3806	87		Degano Renzo	06-10-1961		recinzione casa di abitazione

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Gli atti esibiti dall'ufficio tecnico del Comune di Pasian il data 07 dicembre 2023 risultano i seguenti:

- Pratica di costruzione edile n.58 del 11.6.1963 Prot. n. 2333 con la quale si costruiva il capannone principale dalla superficie coperta di 579mq a due volte e altezza minima 3,75ml;
- Pratica di costruzione edile n.51 del 23.3.1964 Prot. n. 1326 con la quale si costruiva un fabbricato rettangolare sul lato ovest della proprietà di 7x15ml e altezza minima 4,20ml e un fabbricato rettangolare sul lato est della proprietà di 6x20ml e altezza di 3,00ml a tetto piano.

Sono susseguite delle pratiche di condono edilizio prot.3360 del 24.3.1986 n. 81 – 116/D-117/d-118/d-119/D-120/D-121/d-122/d-123/D-124/D che hanno apportato diverse modifiche alle strutture già esistenti, nonché la realizzazione dell'attuale deposito posto sul retro del capannone principale dalle dimensioni di 6,80x24,60ml e altezza variabile di cui la massima 3,45ml.

Vi sono delle difformità modeste sui fabbricati che sono da regolarizzare unitamente alla pratica comunale e catastale.
Detti costi non sono stati valutati.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

8 – ELENCO FORMALITA' SUGLI IMMOBILI

Si riportano le trascrizioni rilevate mediante il collegamento al sito Geoweb.

1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2010 – R.P.16831 R.G.24855

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 316/9990 del 04/08/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 495 sub.7
Foglio 14 particella 239 Cat.C/2
Foglio 14 particella 712 terreno di 420m^2
Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8
Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8
Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8

[redacted]

1. Trascrizione n. 16272 del 21/10/2014

2 - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2014 - R.P.3450 R.G.4348

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2366 del 30/10/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD), BASILIANO(UD)
Immobili siti in BASILIANO(UD)
Foglio 35 particella 192 terreno di 1030m^2
Foglio 35 particella 191 sub.1 Cat.D/8
Foglio 35 particella 191 sub.2 Cat.A/2
Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8
Foglio 14 particella 244 sub.2 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.3 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.4 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.6 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.7 Cat.C/3
Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8
Foglio 14 particella 495 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 495 sub.7 F/2
Foglio 14 particella 239 Cat.C/2
Foglio 14 particella 712 Cat.F/1 area urbana di 420m²

[redacted]

3 - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2014 - R.P.16272 R.G.21462
Pubblico ufficiale UDINE Repertorio 233/9990 del 27/01/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 495 sub.7
Foglio 14 particella 239 Cat.C/2
Foglio 14 particella 712 terreno di 420m²
Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8
Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8
Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.3 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8

[redacted]

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 16831 del 2010

4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2016 - R.P.14378 R.G.20373

Pubblico ufficiale CHIOVARI FILIPPO Repertorio 14772/6976 del 20/07/2016
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in BASILIANO(UD) Foglio 35 particella 191 sub.3 Cat.A/2 e sub.4 Cat.D/7

[redacted]

5 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2019 - R.P.10476 R.G.14386

Pubblico ufficiale UDINE Repertorio 122055/88888 del 23/05/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

[redacted]

Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 238 sub.6 Cat.A/3
Foglio 14 particella 238 sub.7 Cat.A/3
Foglio 14 particella 238 sub.8 Cat.C/3
Foglio 14 particella 238 sub.9 Cat.F/2 unità collabenti
Foglio 14 particella 238 sub.10 Cat.C/2
Foglio 14 particella 238 sub.13 Cat.D/8
Foglio 14 particella 238 sub.14 Cat.C/1

MANCA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ

Istituto Vendite Giudiziarie - Cuneg Srl

9 – SUPERFICI LORDE INDICATIVE

Superfici indicative

PARTICELLA nr. 244	Superficie in m^2
Capannone grande	579
Deposito ai lati altezza bassa	120
Deposito ai lati altezza bassa	120
Deposito dietro capannone altezza bassa	167
Area esterna scoperta 1.900m^2x0,02	38
SUPERFICIE TOTALE	**1024m^2**

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

10 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

1 - il metodo di confronto di mercato;

2 - il metodo finanziario;

3 - il metodo dei costi.

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

I I – TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

METODO DI TRASFORMAZIONE

Per la tipologia di stima in oggetto viene utilizzata in foma del tutto prudenziale la stima del valore di trasformazione.
Ovvero, tenuto in considerazione la vetustà scarsa richiesta per dei capannoni vetusti e in parte collabenti, lo scrivente propone la demolizione dei fabbricati al fine di rendere libera l'area per una nuova realizzazione.
E' una tipologia di stima utilizzata da imprenditori e costruttori.
Il calcolo si trasforma in modo semplice attraverso la seguente tabella

TABELLA DEL CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE

DESTINAZIONE ZONA URBANISTICA PARTICELLA 244	Superficie in m^2	Prezzo unitario €/m^2	VALORE
Valore area parte particella 244 - Zona B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA	2890m^2	€/$m^2$100,00	€ 289.000,00
Costo demolizione fabbricati realizzati			€-39.000,00
		VALORE IN ARROTONDAMENTO	**€ 250.000,00**

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

12 – RIEPILOGO

Utilizzando per la stima il metodo di trasformazione, alla luce che siamo in presenza di immobile vetusti, ovvero demolizione per rendere l'libera l'intera area, il valore prudenziale dell'intero complesso, tenendo in considerazione l'indicativo costo di demolizione, ammonta a **euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).**

13 – IPOTESI DI VENDITA FORZATA

Dalle tabelle redatte dall'Istituto delle vendite forzate oggetto di fallimenti, esecuzione, ecc.. – vedasi relazione della COVEG – il valore degli immobili periziati troverebbero l'acquisto con un deprezzamento del 50% del loro valore.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Nicolo' Lovaria
NOTAIO

REPERTORIO n. 6707

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno quattordici del mese di giugno **(14/06/2024)**.

In Udine nel mio studio notarile in via Quintino Sella n.1/A.

Davanti a me dott. Nicolò Lovaria, notaio in Udine, iscritto nel Collegio Notarile di Udine

è comparso

- **Peresson Marco**, nato a Udine il 24 settembre 1969, codice fiscale PRS MRC 69P24 L483X, domiciliato presso lo studio sito in Udine, via Anton Lazzaro Moro n. 51/1,

della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia di stima relativa al valore dell'immobile censito in Comune di Pasian di Prato - Catasto Fabbricati F. 14 n. 244 sub. 8, di proprietà del signor Corso Giovanni, nato a Tolmezzo il 14 luglio 1947, richiedendo di volerla asseverare con giuramento.

Aderendo alla richiesta, io notaio richiamo il comparente ai sensi di legge, il quale presta il giuramento pronunciando la seguente formula:

"Consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, giuro di aver bene e fedelmente proceduto alla stesura della valutazione a me affidata e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato personalmente lettura alla parte che lo approva sottoscrivendolo con me notaio.

La perizia è stesa su n. 25 (venticinque) pagine di n. 13 (tredici) fogli alla quale è aggiunta la presente asseverazione.

Il verbale di giuramento è dattiloscritto da persona di mia fiducia.

Peresson Marco

Nicolò Lovaria

Istituto Vendite Giudiziarie - Copyright

LOTTO 2

STIMA IMMOBILI IN PASIAN DI PRATO

Via Campoformido n.72 frazione Santa Caterina

Foglio 14 particella 1095 sub.2 e sub.3



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Udine il 15 aprile 2024

Geom. MARCO PERESSON | Via A. L. Moro, n. 51/1 - Udine | Email: marcoperesson@gmail.com | Cell.: 340 7616752

INDICE

PREMESSA 2
ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA 2
1 – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI 3
2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI 4
3 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI 5
4 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 10
5 – FOTOGRAFIE 11
6 – PLANIMETRIE CATASTALI 13
7 – ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUGLI IMMOBILI 16
8 – ELENCO FORMALITA' SUGLI IMMOBILI 17
9 – SUPERFICIE LORDE INDICATIVE 20
10 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE 21
11 – TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA 22
12 – RIEPILOGO 23
13 – IPOTESI DI VENDITA FORZATA 23

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Geom. MARCO PERESSON
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine
Email: marcoperesson@gmail.com
Cell.: 340 7616752

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione del diritto di prelazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico [redacted]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:
- sugli immobili è stato effettuato il sopralluogo in data 26 ottobre 2023, 04 novembre 2023 e altre giornate;
- le visure catastali sono state effettuate a ottobre 2023;
- le superfici degli immobili sono quelle riportate nelle mappe catastali;
- è stato reperito in certificato di destinazione urbanistica;
- è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici;
- sono state rilevate l'elenco delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine.

Istituto Vendite Giudiziarie Triveneto Srl

I – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I fabbricati sono ubicati in Via Campoformido n.66 sul lato nord della SS13.



Istituto Vendite Giudiziarie Triveg Srl



2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono correttamente intestati al Signor [redacted]

LOTTO ex gommista

Catasto fabbricati del Comune di PASIAN DI PRATO

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	14	1095	2	D/8				€ 1.905,73	Via Campoformido n.127 Piano T
2	14	1095	3	D/8				€ 1.394,43	Via Campoformido n.127 Piano T

Al catasto terreni la particella è identificata come ENTE URBANO di 2180m².



Istituto Vendite Giudiziarie - Co Srl

3 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato di destinazione urbanistica si riporta:

...omissis...

Prot. 0018853

(Rif. prec. prot. 0018495/2023) data, 02/11/2023

IL T.P.O. dell'AREA Urbanistica Edilizia Privata

Patrimonio SUAP e Attività Produttive

VISTO il provvedimento del Sindaco n. 33 del 30/12/2022 di nomina a Titolare di Posizione Organizzativa per l'Area Urbanistica Edilizia Privata Patrimonio SUAP Attività Produttive;
VISTA la domanda pervenuta in data 25/10/2023 n. 0018495, presentata dal/la Sig./Sig.ra PERESSON MARCO ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
VISTI gli atti d'ufficio ed esperiti i debiti accertamenti,

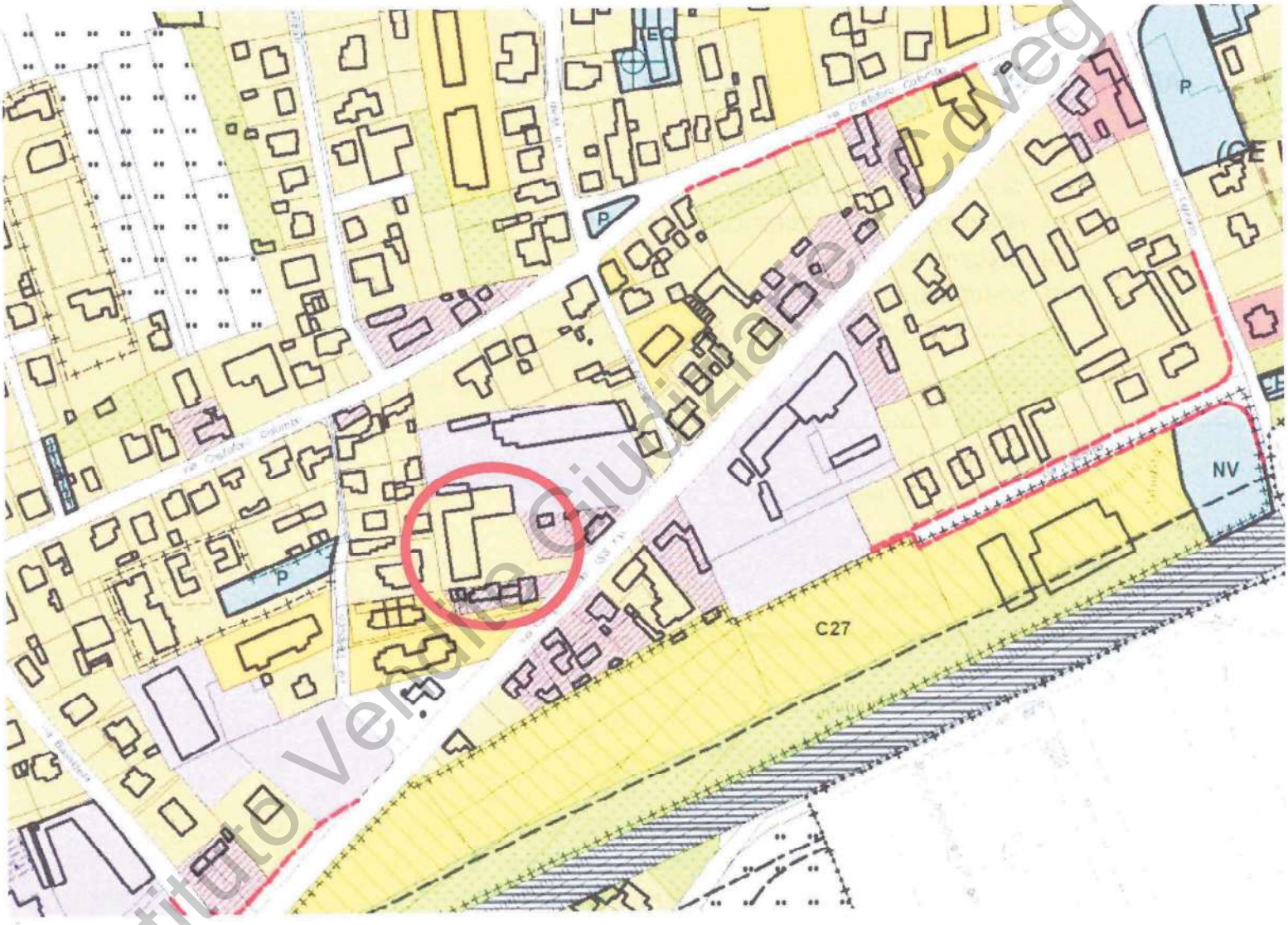
CERTIFICA

che in base alla zonizzazione fabbricativa del Piano Regolatore Comunale vigente, i terreni siti nel Comune di Pasian di Prato e censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune come di seguito indicati, ricadono nelle
seguenti zone omogenee:

Foglio 14 mappale 238 Zona PRGC D3H3 INDUSTRIALE COMMERCIALE ESISTENTE
Foglio 14 mappale 244 Zona PRGC B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA
Foglio 14 mappale 252 (parte) Zona PRGC B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA
Foglio 14 mappale 252 (parte) Zona PRGC D3H3 INDUSTRIALE COMMERCIALE ESISTENTE
Interessato dal seguente vincolo VIABILITA' PREVISTA
Foglio 14 mappale 1095 Zona PRGC B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl

PRINCIPALI NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ART. 8. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere *e attività* rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
   a) alberghiera e agrituristica;
   b) *(soppressa);*
   c) commerciale al *dettaglio.*
   Vale il limite di cui alla sezione B), comma 1, lettera i);
   d) direzionale;
   e) *servizi e attrezzature collettive;*
   f) residenziale;
   g) servizi di interesse residenziale;
   h) viabilità.
2. *In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.*

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
   a) altezza:
      1) m *8,5*, o pari a esistente + *m 0,5*, salvo quanto previsto al punto 2);
      2) a distanza da confine inferiore a m 5: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + *m 0,5.*

   È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue;
   b) distanza da confine:
      1) m 5, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai punti 2) e 3);
      2) per accessori: m 0. Le opere *di nuova costruzione* fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte *distante dal confine meno di m 5* superiore a m 7,5;

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

d) distanza da strada:

1) in genere: m 5, o pari a esistente. Se presente indicazione grafica vale l'indicazione grafica;

2) statale 13 (Pontebbana) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo):

2.1) nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;

2.2) fuori dal centro abitato:

2.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;

2.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20;

3) statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano):

3.1) nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;

3.2) fuori dal centro abitato:

3.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 30;

3.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.

Eventuali distanze dalle strade di cui ai punti 2.2) e 3.2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

e) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 0,8, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale;

f) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,4, o pari a esistente + 75 m^2 per ogni unità funzionale;

g) superfice per parcheggio, per nuova costruzione, *per* ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, *per ampliamento* con aumento di superfice utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima;

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3, ma non meno di *2 posti auto* per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
2) di relazione:
   2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
   2.2) *(soppresso);*
   2.3) di Sv commerciale al *dettaglio*: 60%;
   2.4) di Su direzionale: 30%;
   2.5) di Su di *servizi e attrezzature collettive*:
      2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
      2.5.2) per recupero: 40%;
   2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;

h) superfice utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, *ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale*, minima:
   1) m^2 55, salvo quanto previsto al punto 2);
   2) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superfice di m^2 55 o superiore, nello stesso edificio: m^2 45;

i) superfice di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400, o pari a esistente.

C) Disposizioni particolari

1. *Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m^2 3.*
2. *Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, compreso accesso adeguato, o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.*
3. *L'accesso sulla viabilità pubblica necessario al lotto residenziale di cui alla modifica 14 introdotta con variante n. 49 al PRGC, va posizionato all'esterno dell'intersezione a raso e presso il limite est della contigua zona V.*
4. *È vietata la tipologia edilizia a capannone, chiuso o aperto.*

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

4 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di due capannoni e una tettoia chiusa siti in via Campoformido n.72, sul lato nord della SS13 nella frazione di Santa Caterina.

L'ex attività era quella di gommista.
I due capannoni sono vetusti e presentano una copertura a volta con altezza minima ai lati di 7,00 ml.
La pavimentazione è in cemento lisciato.
All'interno del capannone maggiore è ubicato un piccolo ufficio.
La tettoia sul retro è un manufatto in cattive condizioni di manutenzione.
Vi è la presenza di eternit che sarà da bonificare o smaltire.
Tutti gli immobili hanno necessità di lavori di straordinaria manutenzione prima di essere utilizzati.

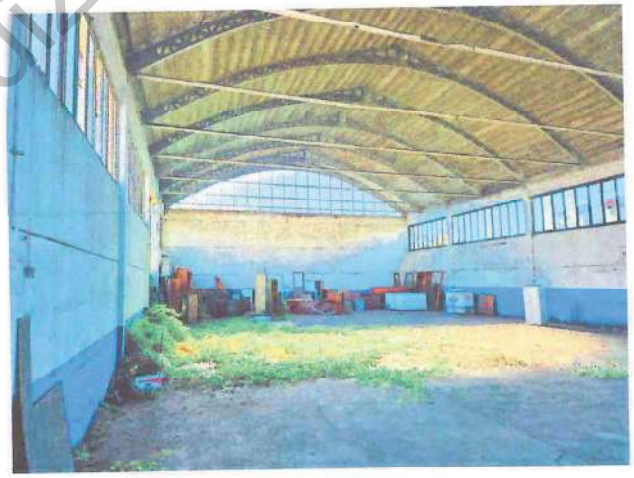
Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

5 - FOTOGRAFIE













Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Tettoia sul retro dei capannoni di difficile accesso.



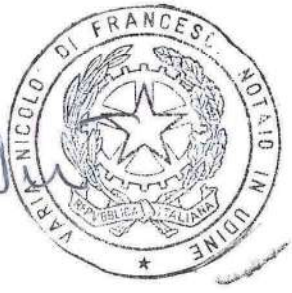


Accesso dal supermercato posto in adiacenza ai capannoni





Istituto Vendite Giudiziarie Reg Srl



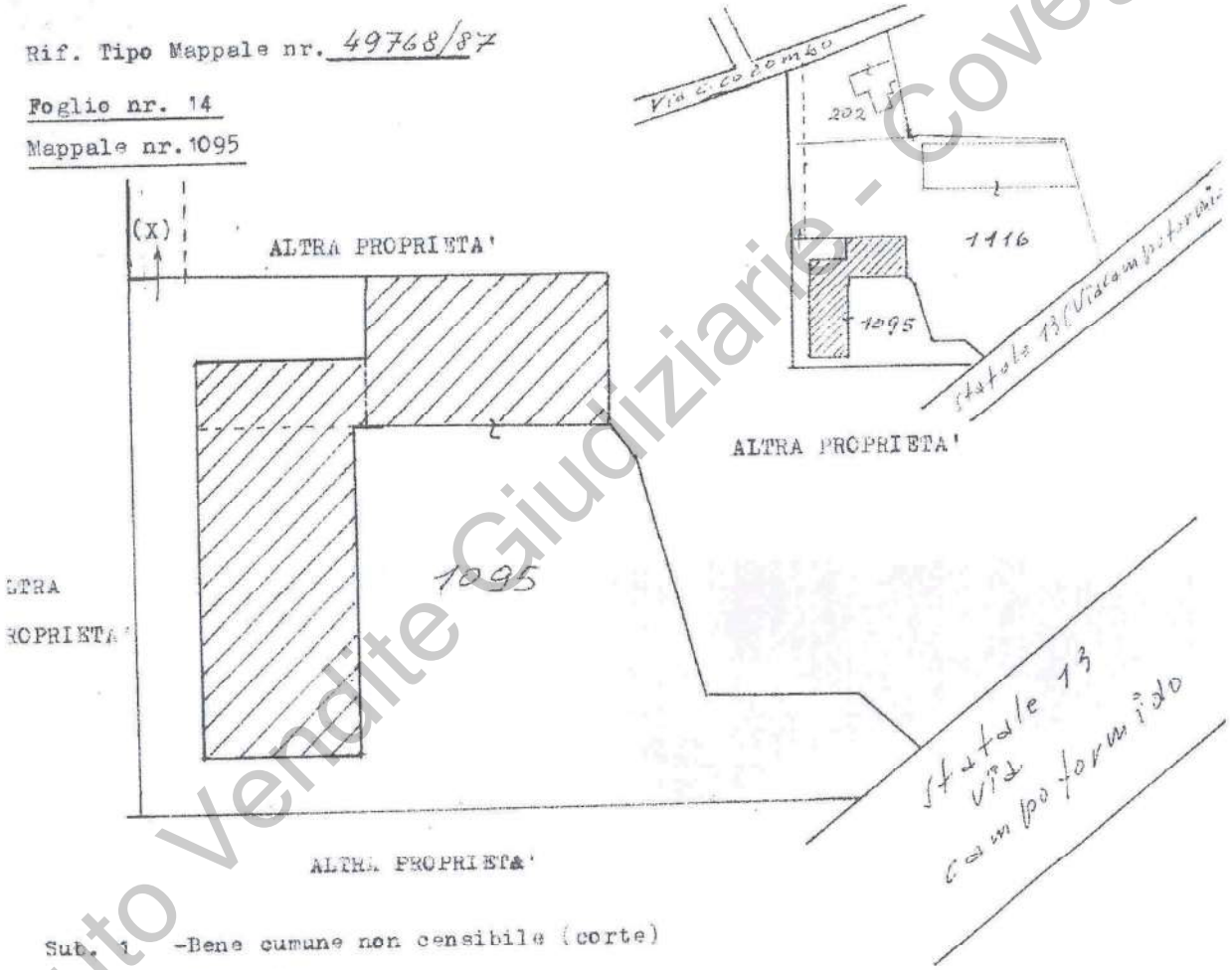
6 – PLANIMETRIE CATASTALI

Elaborato grafico dei subalterni

Rif. Tipo Mappale nr. 49768/87

Foglio nr. 14

Mappale nr. 1095



Sub. 1 -Bene comune non censibile (corte)

" 2 -Magazzino.=

" 3 -Magazzino.=

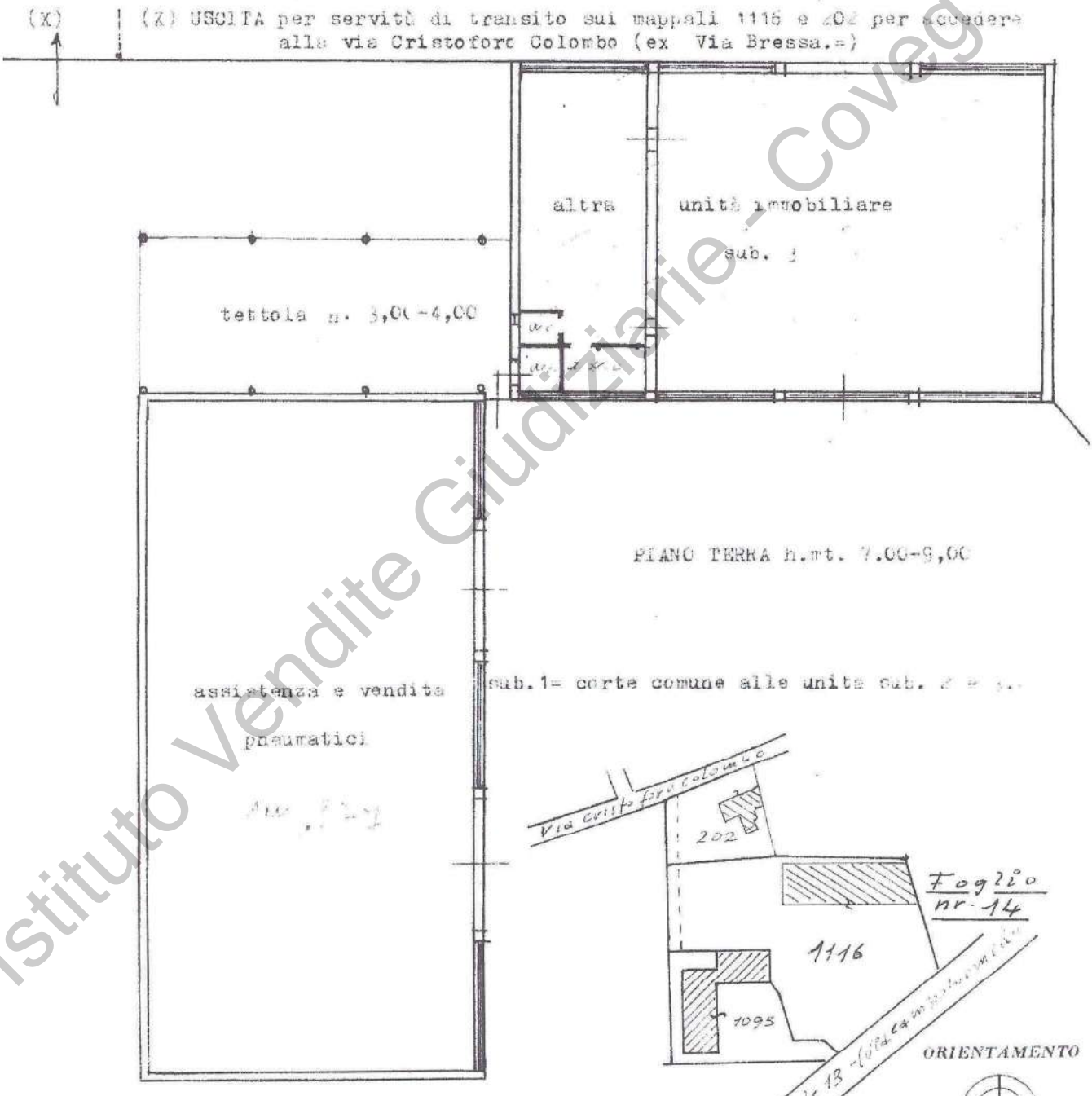
SERVITU'= Il mappale 1095 ha diritto di passaggio carraio sul mappale 1116 e 202 per accedere alla via Cristoforo Colombo (ex via Bressa)

(X)

ORIENTAMENTO

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Scheda della particella 1095 subalterno 1

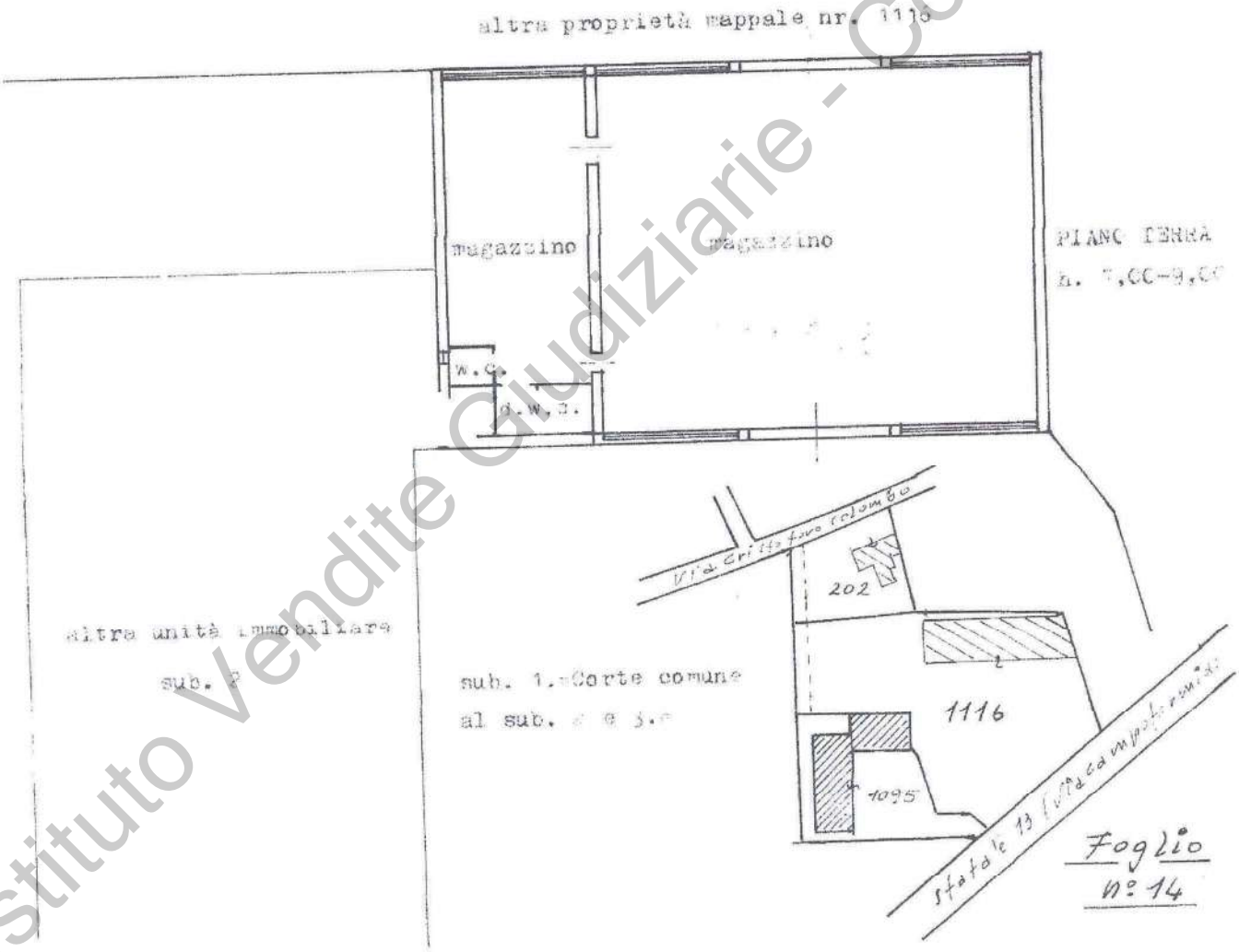


Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Scheda della particella 1095 subalterno 2

COMUNE DI PASIAN di PRATO Foglio nr. 14.=

MAPPALE 1095 CON DIRITTO DI TRANSITO SUL MAPPALE 1116 e /C.F. per ACCEDERE alla Via Cristoforo Colombo (ex Via Bressa)



ORIENTAMENTO

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



7 – ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUGLI IMMOBILI

Si riporta integralmente le pratiche che in parte sono state date in visione dall'ufficio tecnico di Pasian di Prato.

ELENCO PRATICHE CON POSSIBILITA' D'ACCESSO

Ord.	motivo collegamento	tipo	del	protocollo	pratica	rif. libero	ad. provv.	n.	oggetto
1	Tecnico rilevatore	C.VARI	23.05.2012	8193	28		17.9.2012	35	certificato di inagibilità
2	Tecnico rilevatore	D.I.A.	20.04.2004	5279	92				installazione insegna pubblicitaria
3	Tecnico rilevatore	CONCES	26.09.2002	12297	287				ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato artigianale e commerciale al minuto
4	Tecnico rilevatore	CONCES	07.11.2001	15728	333				ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato artigianale e commerciale
5	Tecnico rilevatore	D.I.A.	21.06.2000	8246	147				manutenzione straordinaria fabbricato produttivo esistente
6	Tecnico rilevatore	CONDON	26.06.1986	7690	264	da 1366 a 1371			costruzione di una rampa con sovrastante tettoia in un fabbricato ad uso commerciale - lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale
7	Progettista	CONDON	24.03.1986	3360	51	da 116 a 124	29.08.1991	177	costruzione di un laboratorio artigianale-ampliamento di un laboratorio artigianale - varianti in corso d'opera ai prospetti di un capannone artigianale - varianti prospettiche in corso d'opera in un capannone artigianale planivolumetrico per demolizione e ricostruzione di un fabbricato artigianale
8	Tecnico rilevatore	v.pra.	12.05.1978	3152	155				planivolumetrico per demolizione e ricostruzione di un fabbricato artigianale
9	Progettista	v.pra.	14-01-1974	238	6				installazione impianto di lavaggio automatico
10	Progettista	v.pra.	23-03-1964	1326	51				costruzione fabbricato uso autorimessa
11	Progettista	AGIBIL	22-07-1963	o	9		24-01-1964	9	costruzione fabbricato ad uso officina
12	Progettista	v.pra.	11-05-1963	2333	58		22-05-1963		costruzione di un capannone ad uso industriale
13	Tecnico rilevatore	v.pra.	02-09-1961	3806	87		06-10-1961		recinzione casa di abitazione

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

L'unico atto autorizzativo esibito dall'ufficio tecnico del Comune di Pasian di Prato è la pratica di condono edilizio prot.7690 del 26.06.1986 n. progressivo 0655845709/6 Pratica 1371 dove viene condonato il sub.2.
Le planimetrie catastali presenti nella pratica edilizia del Comune di Pasian di Prato sono quelle presenti presso l'Agenzia delle Entrate.

DA NOTARE
Vi sono delle difformità che riguardano sia la tettoia che l'interno dei capannoni. Sono da regolarizzare le planimetrie catastali e la conseguente pratica edilizia comunale.
Detti costi non sono stati valutati.

8 – ELENCO FORMALITA' SUGLI IMMOBILI

Si riportano le trascrizioni rilevate mediante il collegamento al sito Geoweb.
1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2010 – R.P.16831 R.G.24855
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 316/9990 del 04/08/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 495 sub.7
Foglio 14 particella 239 Cat.C/2
Foglio 14 particella 712 terreno di 420m^2
Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8
Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8
Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8
[redacted]

1. Trascrizione n. 16272 del 21/10/2014

2 - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2014 - R.P.3450 R.G.4348

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2366 del 30/10/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD), BASILIANO(UD)
Immobili siti in BASILIANO(UD)
Foglio 35 particella 192 terreno di 1030m²
Foglio 35 particella 191 sub.1 Cat.D/8
Foglio 35 particella 191 sub.2 Cat.A/2
Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8
Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8
Foglio 14 particella 244 sub.2 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.3 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.4 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.6 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.7 Cat.C/3
Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8
Foglio 14 particella 495 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 495 sub.7 F/2
Foglio 14 particella 239 Cat.C/2

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Foglio 14 particella 712 Cat.F/1 area urbana di 420m²

[redacted]

3 - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2014 - R.P.16272 R.G.21462

Pubblico ufficiale UDINE Repertorio 233/9990 del 27/01/2014

[redacted]

Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)

Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3

Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3

Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3

Foglio 14 particella 495 sub.7

Foglio 14 particella 239 Cat.C/2

Foglio 14 particella 712 terreno di 420m²

Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8

Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8

Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1

Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1

Foglio 14 particella 238 sub.3 Cat.C/1

Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1

Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8

A favore di CORSO GIOVANNI e CORSO MANUELA

Contro CORSO LUIGI deceduto il 13.08.2009 successione testamentaria

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 16831 del 2010

4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2016 - R.P.14378 R.G.20373

Pubblico ufficiale CHIOVARI FILIPPO Repertorio 14772/6976 del 20/07/2016

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Immobili siti in BASILIANO(UD) Foglio 35 particella 191 sub.3 Cat.A/2 e sub.4 Cat.D/7

[redacted]

5 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2019 - R.P.10476 R.G.14386

Pubblico ufficiale UDINE Repertorio 122055/88888 del 23/05/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

[redacted]

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



[redacted]

Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 238 sub.6 Cat.A/3
Foglio 14 particella 238 sub.7 Cat.A/3
Foglio 14 particella 238 sub.8 Cat.C/3
Foglio 14 particella 238 sub.9 Cat.F/2 unità collabenti
Foglio 14 particella 238 sub.10 Cat.C/2
Foglio 14 particella 238 sub.13 Cat.D/8
Foglio 14 particella 238 sub.14 Cat.C/1

MANCA TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ

9 – SUPERFICI LORDE INDICATIVE

Superficie rilevabili dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici comunali.

PARTICELLA nr.1095 area totale coperta e scoperta di 2180m²	**Superficie in m²**	**Coefficiente**	**Superficie commerciale in m²**
Capannone sub.2	406	1	406
Tettoia sub.2	94,78	0,33	31,2774
Capannone sub.3	308	1	308
Area scoperta	1350	0,02	27
SUPERFICIE COMMERCIALE IN ARROTONDAMENTO			**770m²**

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

10 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

1 - il metodo di confronto di mercato;

2 - il metodo finanziario;

3 - il metodo dei costi.

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

I I – TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

METODO DI TRASFORMAZIONE

Per la tipologia di stima in oggetto viene utilizzata in foma del tutto prudenziale la stima del valore di trasformazione.

Ovvero, tenuto in considerazione la scarsa richiesta per l'ex capannone del gommista essendo costituita da immobili datati in parte collabenti, lo scrivente propone la demolizione dei fabbricati al fine di rendere libera l'area per una nuova realizzazione.

E' una tipologia di stima utilizzata da imprenditori e costruttori.

Il calcolo si trasforma in modo semplice attraverso la seguente tabella

TABELLA DEL CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE

DESTINAZIONE ZONA URBANISTICA PARTICELLA 1095	Superficie in m^2	Prezzo unitario €/m^2	VALORE
Valore area parte particella 1095 - Zona B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA	2180m^2	€/$m^2$100,00	€ 218.000,00
Costo demolizione fabbricati realizzati			€-48.000,00
VALORE IN ARROTONDAMENTO			**€ 170.000,00**

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

12 – RIEPILOGO

Utilizzando per la stima il metodo di trasformazione, alla luce che siamo in presenza di immobile vetusti, ovvero demolizione per rendere l'libera l'intera area, il valore prudenziale dell'intero complesso, tenendo in considerazione l'indicativo costo di demolizione, ammonta a **euro 170.000,00 (euro centosettantamila/00).**

13 – IPOTESI DI VENDITA FORZATA

Dalle tabelle redatte dall'Istituto delle vendite forzate oggetto di fallimenti, esecuzione, ecc.. – vedasi relazione della COVEG – il valore degli immobili periziati troverebbero l'acquisto con un deprezzamento del 50% del loro valore.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Nicolo' Lovaria
NOTAIO

REPERTORIO n. 6708

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno quattordici del mese di giugno **(14/06/2024)**.

In Udine nel mio studio notarile in via Quintino Sella n.1/A.

Davanti a me dott. Nicolò Lovaria, notaio in Udine, iscritto nel Collegio Notarile di Udine

è comparso

- **Peresson Marco**, nato a Udine il 24 settembre 1969, codice fiscale PRS MRC 69P24 L483X, domiciliato presso lo studio sito in Udine, via Anton Lazzaro Moro n. 51/1,

della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia di stima relativa al valore degli immobili censiti in Comune di Pasian di Prato - Catasto Fabbricati F. 14 n. 1095 subb. 2 e 3, di proprietà del signor Corso Giovanni, nato a Tolmezzo il 14 luglio 1947, richiedendo di volerla asseverare con giuramento.

Aderendo alla richiesta, io notaio richiamo il comparente ai sensi di legge, il quale presta il giuramento pronunciando la seguente formula:

"Consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, giuro di aver bene e fedelmente proceduto alla stesura della valutazione a me affidata e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato personalmente lettura alla parte che lo approva sottoscrivendolo con me notaio.

La perizia è stesa su n. 24 (ventiquattro) pagine di n. 12 (dodici) fogli alla quale è aggiunta la presente asseverazione.

Il verbale di giuramento è dattiloscritto da persona di mia fiducia.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg S.r.l.

LOTTO 3

STIMA IMMOBILI IN PASIAN DI PRATO

Via Campoformido n.53 frazione Santa Caterina

Foglio 14 particella 238 e 252

Proprietà [redacted]







Udine, il 15 aprile 2024

Geom. MARCO PERESSON | Via A. L. Moro, n. 51/1 - Udine | Email: marcoperesson@gmail.com | Cell.: 340 7616752

Istituto Vendite Giudiziarie Coveg Srl

INDICE

PREMESSA 2
ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA 2
1 – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI 3
2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI 4
3 – MAPPA CATASTALE 5
4 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI 6
5 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 15
6 – FOTOGRAFIE 16
7 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI CATASTALI 18
8 – PLANIMETRIE CATASTALI 19
9 – ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUGLI IMMOBILI 24
10 – ELENCO FORMALITA' SUGLI IMMOBILI 27
11 – SUPERFICIE LORDE INDICATIVE 30
12 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE 31
13 – TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA 32
14 – RIEPILOGO 33
15 – IPOTESI DI VENDITA FORZATA 33

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Geom. MARCO PERESSON
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine
Email: marcoperesson@gmail.com
Cell.: 340 7616752

PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione del diritto di prelazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del [redacted]

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:
- sugli immobili è stato effettuato il sopralluogo in data 26 ottobre 2023, 04 novembre 2023 e altre giornate;
- le visure catastali sono state effettuate a ottobre 2023;
- le superfici degli immobili sono quelle riportate nelle mappe catastali;
- è stato reperito in certificato di destinazione urbanistica;
- è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici;
- sono state rilevate l'elenco delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine.

Istituto Vendite Giudiziarie Veg Srl

I – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I fabbricati sono ubicati in Via Campoformido n.33 sul lato sud della SS13.



Istituto vendite Giudiziarie - Coveg Srl



2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono correttamente intestati al Signor [redacted]

Catasto fabbricati del Comune di PASIAN DI PRATO

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	14	238	6	A/3	4	7,0 vani	Totale 127 m² Totale escluse aree scoperte 116m²	€ 415,75	Via Campoformido n.57 Piano 1
2	14	238	7	A/3	4	8,0 vani	Totale 161 m² Totale escluse aree scoperte 154m²	€ 475,14	Via Campoformido n.57 Piano S1-2-3
3	14	238	8	C/3	3	173m²	Totale 176m²	€ 634,36	Via Campoformido n.59 Piano T
4	14	238	9	F/2			unità in corso di costruzione		Via Campoformido n.57 Piano 1
5	14	238	10	C/2	1	97m²	Totale 120m²	€ 215,41	Via Campoformido n.57 Piano T
6	14	238	13	D/8				€ 6.150,00	Via Campoformido n.53 Piano S1-T-1
7	14	238	14	C/1	4	65m²	Totale 72m²	€ 1.077,59	Via Campoformido n.55 Piano T

Al catasto terreni la particella è identificata come ENTE URBANO di 4307m².

Catasto terreni del Comune di PASIAN DI PRATO

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Indirizzo
1	14	252		SEMINATIVO	3	3100m²	Euro 20,81	Euro 12,81	Via Latisana

Istituto Vendite Giudiziarie Co... Srl

3 – MAPPA CATASTALE



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

4 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato di destinazione urbanistica si riporta:

...omissis...

Prot. 0018853

(Rif. prec. prot. 0018495/2023) data, 02/11/2023

IL T.P.O. dell'AREA Urbanistica Edilizia Privata
Patrimonio SUAP e Attività Produttive

VISTO il provvedimento del Sindaco n. 33 del 30/12/2022 di nomina a Titolare di Posizione Organizzativa per l'Area Urbanistica Edilizia Privata Patrimonio SUAP Attività Produttive;
VISTA la domanda pervenuta in data 25/10/2023 n. 0018495, presentata dal/la Sig./Sig.ra PERESSON MARCO ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
VISTI gli atti d'ufficio ed esperiti i debiti accertamenti,

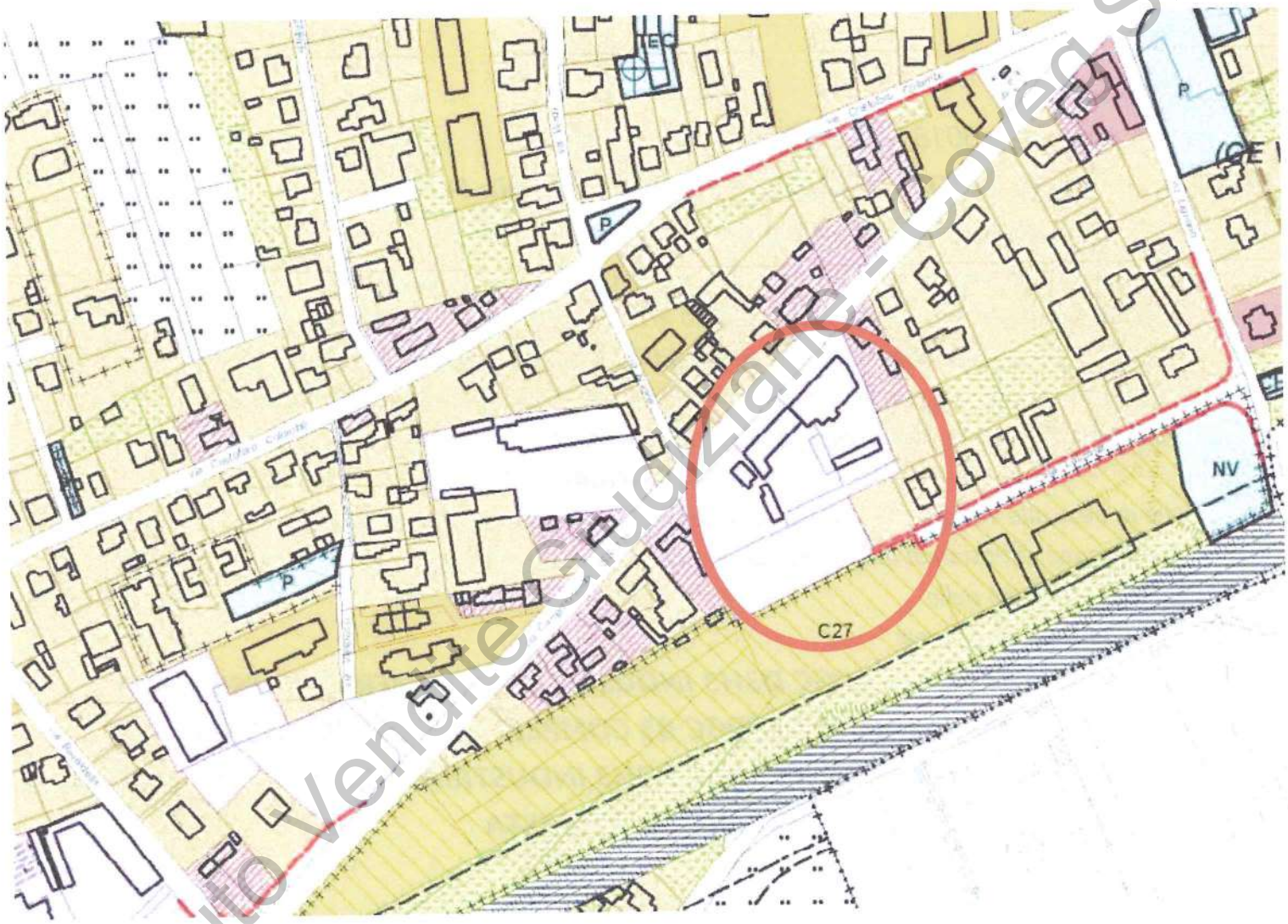
CERTIFICA

che in base alla zonizzazione fabbricativa del Piano Regolatore Comunale vigente, i terreni siti nel Comune di Pasian di Prato e censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune come di seguito indicati, ricadono nelle
seguenti zone omogenee:

Foglio 14 mappale 238 Zona PRGC D3H3 INDUSTRIALE COMMERCIALE ESISTENTE
Foglio 14 mappale 252 (parte) Zona PRGC B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA
Foglio 14 mappale 252 (parte) Zona PRGC D3H3 INDUSTRIALE COMMERCIALE ESISTENT
Interessato dal seguente vincolo VIABILITA' PREVISTA

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



Istituto Vendite Giudiziarie - Coved Srl



PRINCIPALI NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ART. 8. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere *e attività* rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
   a) alberghiera e agrituristica;
   b) *(soppressa);*
   c) commerciale al *dettaglio.*
   Vale il limite di cui alla sezione B), comma 1, lettera i);
   d) direzionale;
   e) *servizi e attrezzature collettive;*
   f) residenziale;
   g) servizi di interesse residenziale;
   h) viabilità.
2. *In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.*

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
   a) altezza:
      1) m *8,5*, o pari a esistente + *m 0,5*, salvo quanto previsto al punto 2);
      2) a distanza da confine inferiore a m 5: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + *m 0,5.*
      È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue;
   b) distanza da confine:
      1) m 5, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai punti 2) e 3);
      2) per accessori: m 0. Le opere *di nuova costruzione* fruenti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte *distante dal confine meno di m 5* superiore a m 7,5;
      3) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0;
   c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

d) distanza da strada:
   1) *in genere:* m 5, o pari a esistente. Se presente indicazione grafica, vale l'indicazione grafica;
   2) *statale 13 (Pontebbana) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo):*
      2.1) *nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;*
      2.2) *fuori dal centro abitato:*
         2.2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*
         2.2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20;*
   3) *statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano):*
      3.1) *nel centro abitato: m 5, o pari all'esistente;*
      3.2) *fuori dal centro abitato:*
         3.2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 30;*
         3.2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

   Eventuali distanze dalle strade di cui ai punti 2.2) e 3.2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

e) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 0,8, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale;

f) rapporto di copertura: m^2/m^2 0,4, o pari a esistente + 75 m^2 per ogni unità funzionale;

g) superfice per parcheggio, per nuova costruzione, *per* ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, *per ampliamento* con aumento di superfice utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio,* salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
   1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3, ma non meno di *2 posti auto* per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
   2) di relazione:
      2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

2 utenti;

2.2) *(soppresso);*

2.3) di Sv commerciale al *dettaglio*: 60%;

2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di *servizi e attrezzature collettive*:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;

h) superfice utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, *ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale*, minima:

1) m^2 55, salvo quanto previsto al punto 2);

2) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superfice di m^2 55 o superiore, nello stesso edificio: m^2 45;

i) superfice di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400, o pari a esistente.

C) Disposizioni particolari

1. *Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m^2 3.*
2. *Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, compreso accesso adeguato, o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.*
3. *L'accesso sulla viabilità pubblica necessario al lotto residenziale di cui alla modifica 14 introdotta con variante n. 49 al PRGC, va posizionato all'esterno dell'intersezione a raso e presso il limite est della contigua zona V.*
4. *È vietata la tipologia edilizia a capannone, chiuso o aperto.*

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

ART. 14. ZONA D3H3 - INDUSTRIALE E COMMERCIALE, ESISTENTE.

A) ***Destinazioni d'uso.***

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*
   - **a)** *artigianale, salvo quanto previsto al comma 4;*
   - **b)** *commerciale all'ingrosso;*
   - *e) commerciale al dettaglio;*
   - *d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;*
   - *e) direzionale;*
   - *f) industriale, salvo quanto previsto al comma 4;*
   - *g) servizio o attrezzatura collettiva artigianale, industriale o commerciale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale o commerciale;*
   - *h) servizi;*
   - *i) destinazioni d'uso su immobili preesistenti in atto alla data di adozione della variante 58 (2 4 2019);*
   - *l) viabilità;*

   salvo quanto previsto al comma 2.
2. *Nella zona distinta con numero 1 cerchiato le destinazioni d'uso commerciale al dettaglio e direzionale sono vietate. Nella zona distinta con numero 1 cerchiato è tuttavia ammessa la destinazione d'uso commercia/e al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*
3. *Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale.*
4. *La destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale non può subentrare a destinazione d'uso diversa cessata a distanza da zone A, B, C, I, R, S2, S3, S4 o S5 minore di metri 150.*
5. *(Soppresso).*

B) ***Indici***

1. *Le opere rispettano gli indici seguenti:*
   - **a)** *altezza: m 8, o pari a esistente;*
   - **b)** *distanza da confine:*
     1) *m 7,5, o pari a esistente, salvo quanto previsto al punto 2);*
     2) *per tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale: m O + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;*
     3) *in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine ed avente*

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



una delle destinazioni di cui alla sezione A), comma 1: m O;

e) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 1O;

d) *distanza da strada:*

1) in genere: m 10, o pari all'esistente;

2) statale 13 (Pontebbana) complanare autostradale e regionale 464 (di Spilimbergo):

21) *nel centro abitato: m 10, o pari a/l'esistente;*

22) *fuori dal centro abitato:*

2.2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 40;*

2.2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20;*

3) statale 13 (Pontebbana) ordinaria e regionali ex provinciale 52 (di Sedegliano) ed ex provinciale 60 (di Flaibano):

31) *nel centro abitato: m 1O, o pari all'esistente;*

32) *fuori dal centro abitato:*

3.2.1) *se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 30;*

3.2.2) *se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 un piano attuativo: m 20.*

Eventuali distanze dalle strade di cui ai punti 2.2) e 3.2) inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore;

e) *distanza da zone A, B, C, I, R, S2, S3, S4 e S5, e da abitazione estranea, in caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:*

1) per uso produttivo di beni: m 10, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai punti 2), 3), 4) e 5);

2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;

3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;

4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;

5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.

E' ammessa distanza minore previo parere dell'Ass;

f) rapporto di copertura:

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

1) m^2/m^2 0,5, o pari a esistente+ 200 m^2 per ogni unità funzionale;

g) superfice per parcheggio, per nuova costruzione, per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per ampliamento con aumento di superfice utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

C) ***Disposizioni particolari.***

1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori;
2) di relazione:
   2.1) di Su artigianale o industriale: 10%;
   2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito: 25%;
   2.3) di Sv commerciale al dettaglio:
      2.3.1) 100%, salvo quanto previsto al punto 2.3.2);
      2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m^2 400 e m^2 1.500: 150%;
      2.3.3) per esercizio di superfice coperta complessiva superiore a m^2 1.500: 200%;
   2.4) di Su direzionale: 80%;
   2.5) di Su di servizio o attrezzatura collettiva:
      2.5.1) per nuova costruzione e ampliamento: 80%;
      2.5.2) per recupero: 40%;
   2.6) di Su di servizi: 80%;

h) volume di abitazione di custodia, massimo: m^3 450, o pari a esistente + 150 m^3;

i) in assenza di piano di settore del commercio sono ammessi esercizi di vendita al dettaglio fino alla grande struttura esclusa (m^2 1.500 di superficie di vendita). In assenza di piano di settore del commercio, in un piano attuativo la somma delle superfici di vendita di tutti i singoli esercizi non può eccedere la soglia massima di m^2 1.500 di superficie di vendita;

l) (soppressa).

1. Per realizzare opere superanti la manutenzione straordinaria in lotto avente accesso da strada regionale è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita, o

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

spostamento di accesso su strada diversa.

2. *Nella zona distinta con numero 2 cerchiato:*
   - **a)** *il Prp prevede:*
     1) *organizzazione unitaria della zona;*
     2) *unificazione e miglioramento degli accessi da strada;*
     3) *strutturazione della zona compatibile con le diverse ipotesi di superamento dell'interferenza tra ferrovia e strada regionale;*
     4) *limitazioni di superfice e/o tipologie commerciali tali da contenere il traffico indotto;*
     5) *superfice commerciale al dettaglio di vendita complessiva massima di m^2 2.500;*
   - **b)** *in assenza di Prp:*
     1) *sono vietati:*
        - **1.1)** *mutamento di destinazione d'uso da qualsiasi a commerciale al dettaglio;*
        - **1.2)** *recintazione comunque realizzata di spazi aperti interni alla zona;*
        - **1.3)** *accessi nuovi;*
     2) *sono ammessi:*
        - **2.1)** *recupero di edifici esistenti, eccetto ristrutturazione urbanistica;*
        - **2.2)** *ampliamento mediante soprelevazione;*

        senza aumento del numero di unità immobiliari e della superfice utile, se non per servizio igienico, spogliatoio o ufficio. L'ampliamento di superfice utile per servizio igienico, spogliatoio o ufficio non può superare m^2 50 per ogni unità immobiliare.

3. *Verso zona omogenea diversa da OH e D è realizzata fascia di verde costituita da:*
   - **a)** *alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte;*
   - **b)** *arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte;*

   per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi.
4. *Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.*
5. *I parcheggi di esercizi commerciali di superfice di vendita superiore a m^2 400 sono dotati di opere di verde in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e per servizi ed attrezzature collettive.*

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

6. *Gli esercizi commerciali al dettaglio alimentari e misti con superfice di vendita superiore a m² 400 sono dotati di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci.*

5 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un complesso immobiliare sito sul fronte lato sud della strada Via Campoformido n.53-57 in frazione di Santa Caterina del Comune di Pasian di Prato. Il complesso immobiliare si sviluppa su due particelle: la particella 238 dove sorgono diverse unità immobiliari e il terreno retrostante identificato con la particella 252 raggiungibile anche dalla strada privata Via Latisana.

Sulla particella 238 sono evidenti la costruzione dell'ex concessionaria Skoda sub.13 oramai in disuso; la lavanderia sub.14 affittata; l'officina di riparazione cicli e motocicli sub.8 attualmente affittata; l'ex abitazione collabente sub.9; l'ex abitazioni oramai abbandonate in quanto vetuste sub.6 e 7; il magazzino/tettoia sul retro del fabbricato principale. Vedasi a parte i contratti di affitto.
Purtroppo, l'ex concessionaria non è utilizzata da anni e le altre unità immobiliari sono oramai vetuste – costerebbe più la ristrutturazione che la demolizione e ricostruzione. Vi sono coperture in lastre di eternit che saranno da bonificare o smaltire.
Alla luce dello stato dei luoghi si è utilizzato un sistema di stima che prevede la demolizione e ricostruzione di un fabbricato nell'ampia area di catastali 7407m² come più avanti riportato.
Per le tipologie di finiture e caratteristiche dei luoghi si rimanda alle fotografie e all'obbligatorio sopralluogo.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00016284 00008808E W1CXKD01
00134344 14/03/2024 08:06:11
4578-00088 F98E5E77C31A70C2
IDENTIFICATIVO : 01231042267527
0 1 23 104226 752 7

6 - FOTOGRAFIE

Pasian di Prato Via Campoformido civici dal nr.53 al 57











Istituto Vendite Giudiziarie Cores Srl











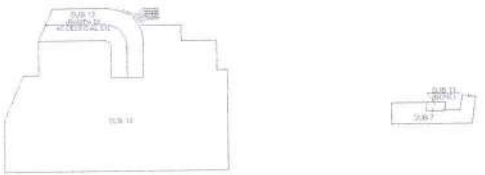




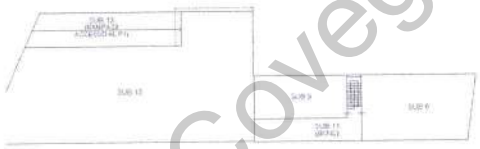
Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

7 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI CATASTALI

Elaborato grafico



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



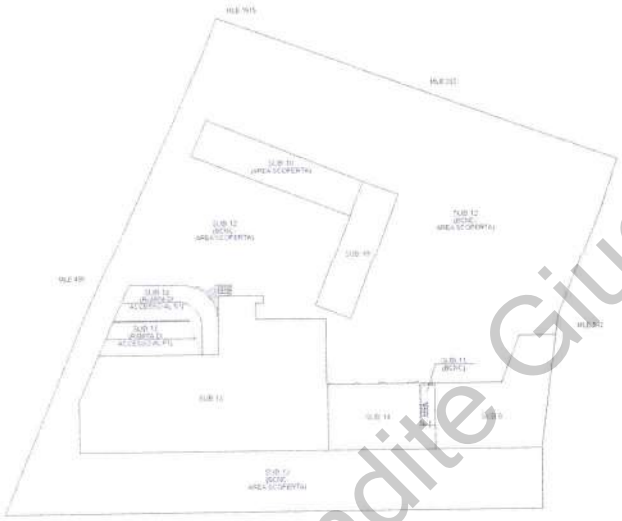
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



TERZO PIANO



PIANO TERRA

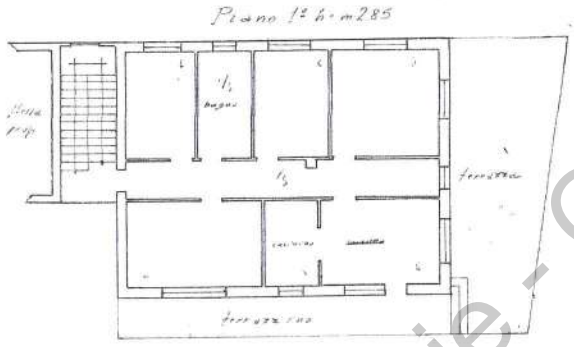
Elenco dei subalterni in base all'attuale situazione catastale

Sub	UBICAZIONE via	n. civ	Piani	DESCRIZIONE
6	via Campoformido	57	1	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	via Campoformido	57	S1-2-3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	via Campoformido	57	T	LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
9	via Campoformido	57	1	UNITA' COLLABENTE
10	via Campoformido	57	T	MAGAZZINO
11	via Campoformido	57	S1-T-1-2-3	BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALE COMUNE AI SUB 6-7-9)
12	via Campoformido	55	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA SCOPERTA COMUNE A TUTTI I SUB)
13	via Campoformido	53	S1-T-1	AUTOSALONE
14	via Campoformido	55		NEGOZIO

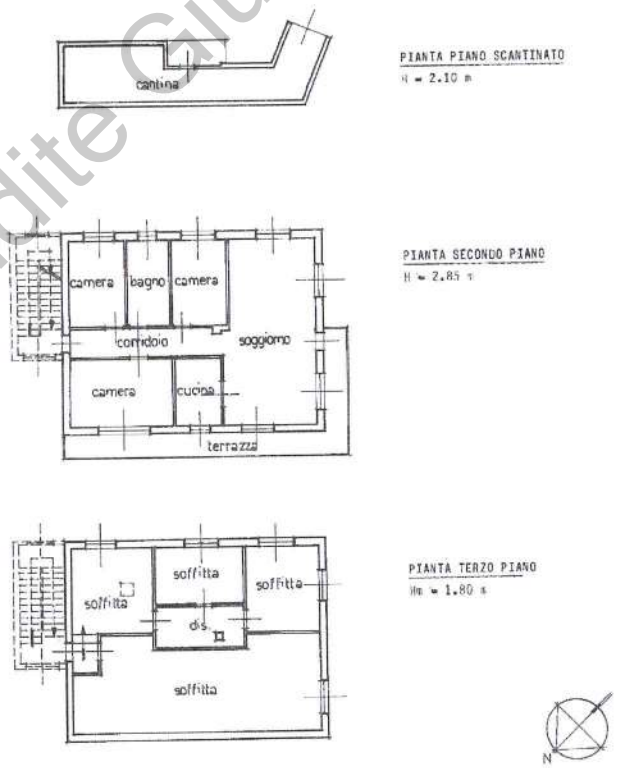
Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

8 – PLANIMETRIE CATASTALI

Planimetria sub.6 – abitazione di tipo economico – sfitta e inagibile



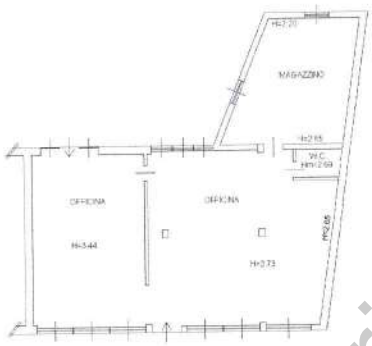
Planimetria sub.7 – abitazione di tipo economico – sfitta e inagibile



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Planimetria sub.8 – laboratorio per arti e mestieri - locale affittato ripara e vendita bici e motocicli

PIANO TERRA



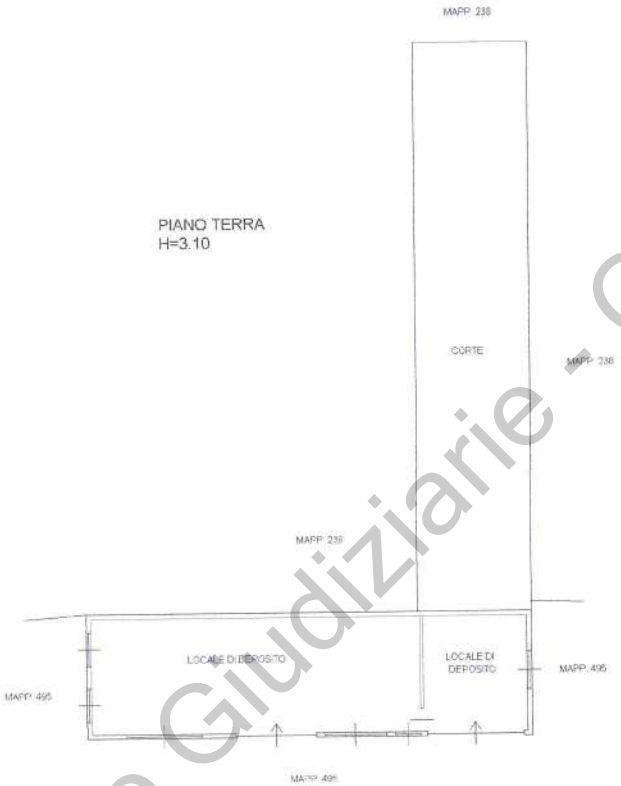


N.

Planimetria sub.9 – unità collabente – non è prevista la planimetria per le unità collabenti

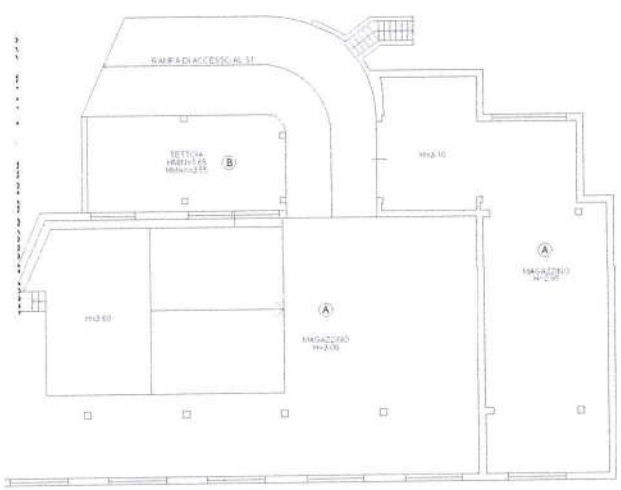
Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Planimetria sub.10 – magazzino

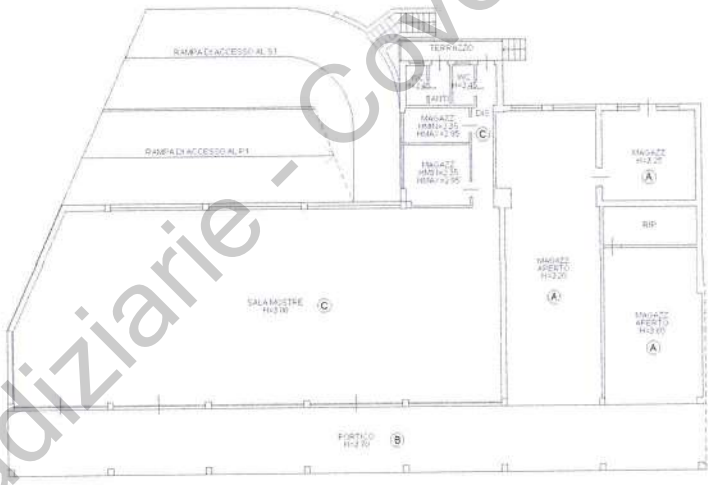


Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

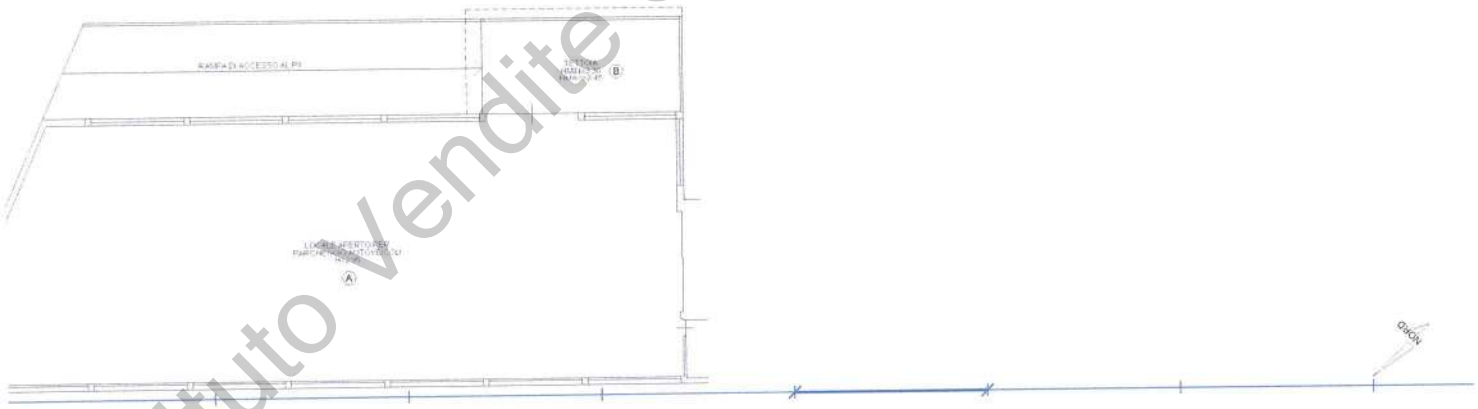
Planimetria sub.13 – autosalone – attualmente sfitto – ex concessionaria Skoda



NO SOTTOSTRADA



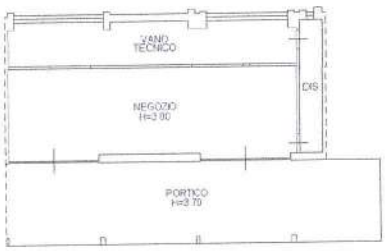
PIANO TERRA



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

NOTAIO FRANCESCO DI LIVARIA

Planimetria sub.14 – negozio – attualmente affittato come lavanderia



PIANO TERRA

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



9 – ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUGLI IMMOBILI

Si riporta integralmente le pratiche che in parte sono state date in visione dall'ufficio tecnico di Pasian di Prato.

ELENCO PRATICHE CON POSSIBILITA' D'ACCESSO

Ord.	motivo collegamento	tipo	del	protocollo	pratica	rif. libero	[redacted]	ad. provv.	n.	oggetto
1	Tecnico rilevatore	C.VARI	23.05.2012	8193	28			17.9.2012	35	certificato di inagibilità
2	Tecnico rilevatore	D.I.A.	20.04.2004	5279	92					installazione insegna pubblicitaria
3	Tecnico rilevatore	CONCES	26.09.2002	12297	287					ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato artigianale e commerciale al minuto
4	Tecnico rilevatore	CONCES	07.11.2001	15728	333					ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato artigianale e commerciale
5	Tecnico rilevatore	D.I.A.	21.06.2000	8246	147					manutenzione straordinaria fabbricato produttivo esistente
6	Tecnico rilevatore	CONDON	26.06.1986	7690	264	da 1366 a 1371				costruzione di una rampa con sovrastante tettoia in un fabbricato ad uso commerciale - lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale
7	Progettista	CONDON	24.03.1986	3360	51	da 116 a 124		29.08.1991	177	costruzione di un laboratorio artigianale- ampliamento di un laboratorio artigianale - varianti in corso d'opera ai prospetti di un capannone artigianale - varianti prospettiche in corso d'opera in un capannone artigianale planivolumetrico per demolizione e ricostruzione di un fabbricato artigianale
8	Tecnico rilevatore	v.pra.	12.05.1978	3152	155					planivolumetrico per demolizione e ricostruzione di un fabbricato artigianale
9	Progettista	v.pra.	14-01-1974	238	6					installazione impianto di lavaggio automatico
10	Progettista	v.pra.	23-03-1964	1326	51					costruzione fabbricato uso autorimessa
11	Progettista	AGIBIL	22-07-1963	o	9			24-01-1964	9	costruzione fabbricato ad uso officina
12	Progettista	v.pra.	11-05-1963	2333	58			22-05-1963		costruzione di un capannone ad uso industriale
13	Tecnico rilevatore	v.pra.	02-09-1961	3806	87			06-10-1961		recinzione casa di abitazione

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Gli atti esibiti dall'ufficio tecnico del Comune di Pasian il data 07 dicembre 2023 risultano i seguenti:

N. PROTOCOLLO 7690 di data 26.06.1986

N. PRATICA E MODELLO

768 1366/D progr. 0655845709/1 – rampa con sovrastante tettoia mq.50,98

1367/D progr. 0655845709/2 – n.3 uffici sul retro delle abitazioni mq.84,68

1368/D progr. 0655845709/3 – deposito commerciale mq.59,31

1369/D progr. 0655845709/4 – scheda planimetrica 13.10.1979 1010 piano S1 e piano terra 565,50mq

1370/D progr. 0655845709/5 – officina meccanica dietro aff. Rossi mq.36,08

1371/D progr. 0655845709/6 – capannone nella particella 1095

E' evidente che diversi edifici sono stati realizzati antecedente al 1967 ma l'ufficio tecnico non è riuscito a rilevare alcun documento.

La ristrutturazione e ampliamento relativo alla domanda del 07.11.2001 n. 45728/01 PG e n.333/01 Ed. che prevedevano la demolizione dei sub. 10 e la realizzazione di un ampio fabbricato di circa 535mq non è mai stata autorizzate e realizzata.

- Pratica di costruzione edile n.58 del 11.6.1963 Prot. n. 2333 con la quale si costruiva il capannone principale dalla superficie coperta di 579mq a due volte e altezza minima 3,75ml;
- Pratica di costruzione edile n.51 del 23.3.1964 Prot. n. 1326 con la quale si costruiva un fabbricato rettangolare sul lato ovest della proprietà di 7x15ml e altezza minima 4,20ml e un fabbricato rettangolare sul lato est della proprietà di 6x20ml e altezza di 3,00ml a tetto piano.

Sono susseguite delle pratiche di condono edilizio prot.3360 del 24.3.1986 n. 81 –

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

116/D-117/d-118/d-119/D-120/D-121/d-122/d-123/D-124/D che hanno apportato diverse modifiche alle strutture già esistenti, nonché la realizzazione dell'attuale deposito posto sul retro del capannone principale dalle dimensioni di 6,80x24,60ml e altezza variabile di cui la massima 3,45ml.

Vi sono delle difformità catastali ed edilizie per le quali è necessario aggiornare la mappa e le planimetrie unitamente alla pratica comunale.
Detti costi non sono stati valutati.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

10 – ELENCO FORMALITA' SUGLI IMMOBILI

Si riportano le trascrizioni rilevate mediante il collegamento al sito Geoweb.

1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2010 – R.P.16831 R.G.24855

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 316/9990 del 04/08/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)

Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3

Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3

Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3

Foglio 14 particella 495 sub.7

Foglio 14 particella 239 Cat.C/2

Foglio 14 particella 712 terreno di 420m²

Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8

Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8

Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1

Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1

Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1

Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8

[redacted]

1. Trascrizione n. 16272 del 21/10/2014

2 - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2014 - R.P.3450 R.G.4348

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2366 del 30/10/2012

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD), BASILIANO(UD)

Immobili siti in BASILIANO(UD)

Foglio 35 particella 192 terreno di 1030m²

Foglio 35 particella 191 sub.1 Cat.D/8

Foglio 35 particella 191 sub.2 Cat.A/2

Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)

Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8

Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Foglio 14 particella 244 sub.2 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.3 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.4 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.6 Cat.C/3
Foglio 14 particella 244 sub.7 Cat.C/3
Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8
Foglio 14 particella 495 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 495 sub.7 F/2
Foglio 14 particella 239 Cat.C/2
Foglio 14 particella 712 Cat.F/1 area urbana di 420m²

[redacted]

3 - Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2014 - R.P.16272 R.G.21462

Pubblico ufficiale UDINE Repertorio 233/9990 del 27/01/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 495 sub.3 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.4 Cat.A/3
Foglio 14 particella 495 sub.5 Cat.C/3
Foglio 14 particella 495 sub.7
Foglio 14 particella 239 Cat.C/2
Foglio 14 particella 712 terreno di 420m²
Foglio 14 particella 1095 sub.2 Cat.D/8
Foglio 14 particella 1095 sub.3 Cat.D/8
Foglio 14 particella 238 sub.1 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.2 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.3 Cat.C/1

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Foglio 14 particella 238 sub.4 Cat.C/1
Foglio 14 particella 238 sub.5 Cat.D/8

[redacted]

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16831 del 2016

4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2016 - R.P.14378 R.G.20373
Pubblico ufficiale CHIOVARI FILIPPO Repertorio 14772/6976 del 20/07/2016
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in BASILIANO(UD) Foglio 35 particella 191 sub.3 Cat.A/2 e sub.4 Cat.D/7

[redacted]

5 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2019 - R.P.10476 R.G.14386
Pubblico ufficiale UDINE Repertorio 122055/88888 del 23/05/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

[redacted]

Immobili siti in PASIAN DI PRATO(UD)
Foglio 14 particella 238 sub.6 Cat.A/3
Foglio 14 particella 238 sub.7 Cat.A/3
Foglio 14 particella 238 sub.8 Cat.C/3
Foglio 14 particella 238 sub.9 Cat.F/2 unità collabenti
Foglio 14 particella 238 sub.10 Cat.C/2
Foglio 14 particella 238 sub.13 Cat.D/8
Foglio 14 particella 238 sub.14 Cat.C/1

MANCA TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

11 – SUPERFICI LORDE INDICATIVE

Superfici puramente indicative rilevate dalle planimetrie catastali.

fg 14 p.lla 238 sub. 6	PIANO	SUPERFICI	INDICI	SUP.COM.
ABITAZIONE	1	113	1,00	113
TERRAZZE	1	53	0,25	14
TOTALE		**166**		**127**
fg 14 p.lla 238 sub. 7	**PIANO**	**SUPERFICI**	**INDICI**	**SUP.COM.**
CANTINA	S1	30	0,30	9
ABITAZIONE	2	111	1,00	111
TERRAZZA	2	20	0,25	5
SOFFITTA	3	111	0,33	36
TOTALE		**272**		**161**
fg 14 p.lla 238 sub. 8	**PIANO**	**SUPERFICI**	**INDICI**	**SUP.COM.**
OFFICINA	0	155	1,00	155
MAGAZZINO	0	43	0,50	21
TOTALE		**43**		**176**
fg 14 p.lla 238 sub. 9 unità collabente	**PIANO**	**SUPERFICI**	**INDICI**	**SUP.COM.**
Non presente la planimetria	1	75	1,00	75
TOTALE				**75**
fg 14 p.lla 238 sub. 10	**PIANO**	**SUPERFICI**	**INDICI**	**SUP.COM.**
DEPOSITO	0	107	1,00	107
CORTE	0	125	0,10	13
TOTALE		**232**		**120**
fg 14 p.lla 238 sub. 13	**PIANO**	**SUPERFICI**	**INDICI**	**SUP.COM.**
MAGAZZINI	S1	518	0,50	259
TATTOIA	S1	52	0,25	13
RAMPA	S1	91	0,10	9
SALA MOSTRE	0	265	1,00	265
MAGAZZINI	0	189	0,50	94
SERVIZI	0	12	1,00	12
TERRAZZA	0	6	0,25	2
PORTICO	0	123	0,25	31
RAMPA	0	65	0,10	7
PARCHEGGIO APERTO	1	500	0,10	50
TETTOIA	1	61	0,25	15
TOTALE		1882		**755**
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				**1414m²**

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

12 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

1 - il metodo di confronto di mercato;

2 - il metodo finanziario;

3 - il metodo dei costi.

1 - Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

2 - Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

3 - Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

13 – TIPOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

METODO DI TRASFORMAZIONE

Per la tipologia di stima in oggetto viene utilizzata in foma del tutto prudenziale la stima del valore di trasformazione.

Ovvero, tenuto in considerazione la scarsa richiesta per l'ex concessionario e tenuto in considerazione che la rimanente parte del complesso è costituita da immobili datati in parte collabenti, lo scrivente propone la demolizione dei fabbricati al fine di rendere libera l'area per una nuova realizzazione.

E' una tipologia di stima utilizzata da imprenditori e costruttori.

Il calcolo si trasforma in modo semplice attraverso la seguente tabella

TABELLA DEL CALCOLO DEI VALORI IMMOBILIARI

DESTINAZIONE ZONA URBANISTICA PARTICELLE nr.238 +nr.252	Superficie in m^2	Prezzo unitario €/m^2	VALORE
Valore area particella 238 - Zona D3H3 INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ESISTENTE	4307	90,00	387.630,00 €
Valore area parte particella 252 - Zona D3H3 INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ESISTENTE	2342	90,00	210.780,00 €
Valore area parte particella 252 - Zona B3 COMPLETAMENTO ESTENSIVA	675	110,00	74.250,00 €
Valore area parte particella 252 - Viabilità	83	1,00	83,00 €
TOTALE SUPERFICIE e POSSIBILE VALORE	7407		672.743,00 €
Costo demolizione fabbricati realizzati			-72.743,00 €
VALORE IN ARROTONDAMENTO AREA LIBERA		**VALORE**	**600.000,00 €**

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

14 – RIEPILOGO

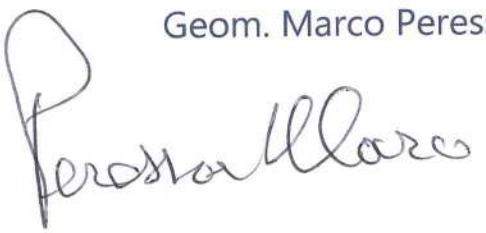
Utilizzando per la stima il metodo di trasformazione, alla luce che siamo in presenza di immobile vetusti, ovvero demolizione per rendere l'libera l'intera area, il valore prudenziale dell'intero complesso, tenendo in considerazione l'indicativo costo di demolizione, ammonta a **euro 600.000,00 (euro seicentomila/00).**

15 – IPOTESI DI VENDITA FORZATA

Dalle tabelle redatte dall'Istituto delle vendite forzate oggetto di fallimenti, esecuzione, ecc.. – vedasi relazione della COVEG – il valore degli immobili periziati troverebbero l'acquisto con un deprezzamento del 50% del loro valore.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Nicolo' Lovaria
NOTAIO

REPERTORIO n. 6709

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno quattordici del mese di giugno **(14/06/2024)**.

In Udine nel mio studio notarile in via Quintino Sella n.1/A.

Davanti a me dott. Nicolò Lovaria, notaio in Udine, iscritto nel Collegio Notarile di Udine

è comparso

- **Peresson Marco**, nato a Udine il 24 settembre 1969, codice fiscale PRS MRC 69P24 L483X, domiciliato presso lo studio sito in Udine, via Anton Lazzaro Moro n. 51/1,

della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la perizia di stima relativa al valore degli immobili censiti in Comune di Pasian di Prato al Catasto Fabbricati F. 14 n. 238 subb. 6, 7, 8, 9, 10, 13 e 14, ed al Catasto Terreni F. 14 n. 252, di proprietà del signor Corso Giovanni, nato a Tolmezzo il 14 luglio 1947, richiedendo di volerla asseverare con giuramento.

Aderendo alla richiesta, io notaio richiamo il comparente ai sensi di legge, il quale presta il giuramento pronunciando la seguente formula:

"Consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, giuro di aver bene e fedelmente proceduto alla stesura della valutazione a me affidata e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato personalmente lettura alla parte che lo approva sottoscrivendolo con me notaio.

La perizia è stesa su n. 24 (ventiquattro) pagine di n. 12 (dodici) fogli alla quale è aggiunta la presente asseverazione.

Il verbale di giuramento è dattiloscritto da persona di mia fiducia.

Peresson Marco

Nicolò Lovaria

Istituto Vendite Giudiziarie - Coverciano