



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DELLE PROCEDURE CONCURSUALI
PROCEDURA L.G. n° 5/2025

Giudice delegato:

dott. Gianmarco Calienno

Anagrafica

Ditta sottoposta a L.G.:



Curatore:

dott. Andrea BONFINI

con studio in Udine, via De Rubeis n. 19
lg5.2025udine@pecliquidazionigiudiziali.it

Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotechico.cms@gmail.com

Pec: carlo.sala@pec.eppi.it

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di posizione

Tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari

INDICE

1. Premesse.....	pag. 3
1.1. Soggetto incaricato alla perizia	pag. 3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag. 3
1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione	pag. 4
2. Identificazione e descrizione dei beni immobili	pag. 7
2.1 Attività commerciale e terreni edificabili in comune di Majano – Via Nazionale n. 204 ..	pag. 7
Identificazione catastale	pag. 7
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 8
Configurazioni planimetriche	pag. 9
Consistenze	pag. 10
Descrizione sommaria	pag. 11
Provenienza e stato di possesso	pag. 14
Informazioni urbanistiche	pag. 15
Conformità urbanistica e catastale	pag. 15
Giudizio ai fini della regolarizzazione	pag. 16
Gravami	pag. 16
Valutazione	pag. 18
2.2 Complesso commerciale in comune di Majano – Via Nazionale n. 209 ..	pag. 19
Identificazione catastale	pag. 19
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag. 20
Configurazioni planimetriche	pag. 21
Consistenze	pag. 25
Descrizione sommaria	pag. 26
Provenienza e stato di possesso	pag. 40
Informazioni urbanistiche	pag. 40
Conformità urbanistica e catastale	pag. 42
Certificato di prevenzione incendi	pag. 43
Giudizio ai fini della regolarizzazione	pag. 43
Gravami	pag. 43
Valutazione	pag. 46
3. Riepilogo valutazioni	pag. 47
4. Formazione dei lotti	pag. 47
Assunzioni e limiti	pag. 49
Asseverazione.....	pag. 51

1. Premesse

1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Udine al n° 28 di ruolo, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare di I° livello" da RICEC (ISOEC 17024), socio n° 1582 E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione.

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La finalità del presente rapporto di stima, risulta quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza di liquidazione giudiziale, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà, che comprende un'immobile per l'esercizio di attività commerciale (trattoria/bar) con due appezzamenti di terreno limitrofi ed un complesso commerciale articolato in più unità immobiliari entrambi siti in Comune di Majano (UD), il tutto come segue sommariamente identificato:

Lotto 1 – attività commerciale (trattoria) e limitrofi terreni edificabili

MAJANO – Via Nazionale n. 204

CATASTO FABBRICATI

- fg. 12 map. 250 sub. 3 cat. C/1

Trattasi di attività commerciale

CATASTO FABBRICATI

- fg. 12 map. 248, seminativo cl. 2
- fg. 12 map. 249, semin arbor cl. 2

Trattasi di terreni edificabili

Lotto 2 – complesso commerciale

MAJANO – Via Nazionale n. 209

CATASTO FABBRICATI

- fg. 11 map. 647 sub. 3 cat. D/8
- fg. 11 map. 647 sub. 4 cat. D/8
- fg. 11 map. 647 sub. 5 cat. D/7

- fg. 11 map. 647 sub. 6 cat. D/7
- fg. 11 map. 647 sub. 11 cat. D/8
- fg. 11 map. 647 sub. 12 cat. F/3

Trattasi di negozio adibito ad attività commerciali

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei fabbricati e delle relative aree di ubicazione nonché all'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Majano (UD) per le verifiche urbanistiche.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli elaborati grafici architettonici depositati presso la P.A. (per quanto reperito), le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione

Ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare, sono state prese in debita considerazione tutta una serie di **condizioni estrinseche** (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di **condizioni intrinseche** (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, la loro destinazione urbanistica, ecc.), proprie delle unità immobiliari in esame.-

Per ciascun'entità immobiliare sono stati quindi riportati, in calce alle tabelle, **due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione.** -

Il **valore di mercato** viene definito come "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito*

con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-*

Nel caso specifico, considerata la tipologia e particolarità della procedura, si è quindi provveduto all'indicazione del **valore di liquidazione (o di pronto realizzo)** definito come *"l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"* (Linee guida ABI dicembre 2024 appendice A.1.5).- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Nel caso specifico l'importo viene decrementato del 25% anche in considerazione per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti - oltre una eventuale percentuale di deprezzamento per eventuali difformità urbanistiche riscontrate per i singoli lotti.

Per la determinazione del **valore di mercato** dei singoli lotti sono state utilizzate le seguenti metodologie di stima: quanto al Lotto n° 1 **il valore di trasformazione** che secondo il C.V.I. si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato od erigendo e il costo di trasformazione nel caso di specie la differenza determina il valore di mercato del terreno de quo ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (N. 3.3). Per il lotto n° 2 è stato utilizzato il metodo del **costo di ricostruzione deprezzato o coast approach**. Secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards), il costo di

ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6).

Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria;

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile;

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo mentre l'obsolescenza economica (ivi compresi gli adeguamenti urbanistici catastali, impiantistici, ecc.) è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda).

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Attività commerciale e terreni in comune di MAJANO (UD) – Via Nazionale n. 204

Identificazione catastale (Aggiornamento del 04.04.2025)

Catasto FABBRICATI Comune di MAJANO									
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale		Rendita
12	250	3		C/1	2	153 m²	Totale m² 1.054 Totale escl. aree scoperte m²		€ 1.540,85
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano T									
INTESTATI									
Diritti e oneri reali									
1									roprietà per 1/1

di seguito si riporta la rispondenza al Catasto Terreni con l'indicazione della superficie catastale del suddetto bene.

Catasto TERRENI Comune di MAJANO													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
12	250			ENTE URBANO			47	40					

Confini della particella 250, da nord in senso orario: strada (Via Carnia), ppcc. 249, 252, altro foglio di mappa, salvo se altri.

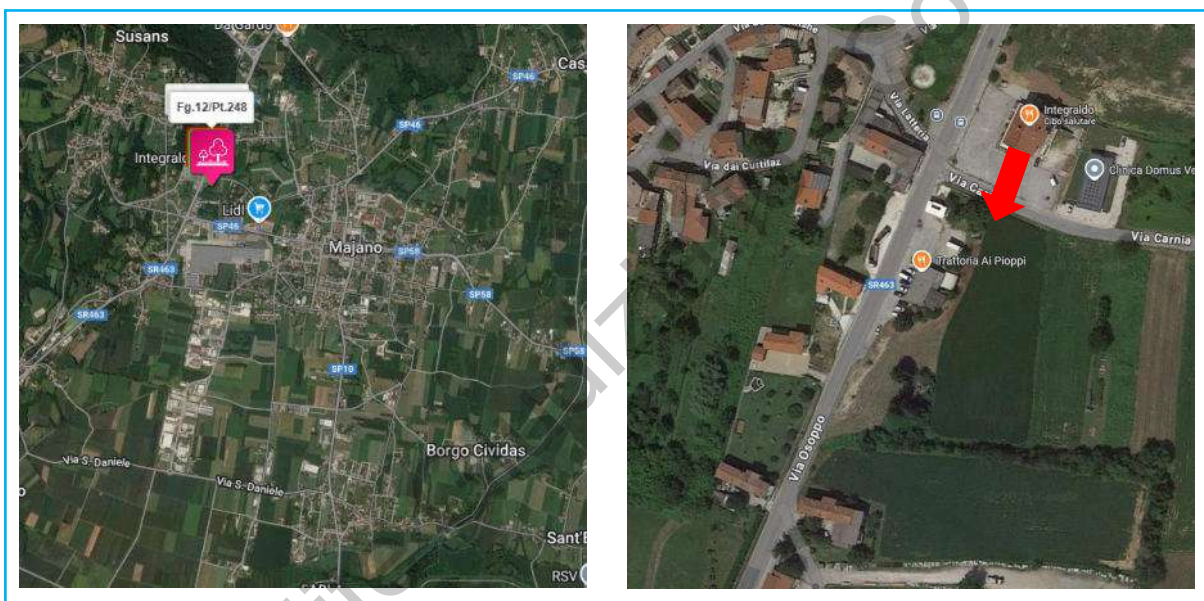
Catasto TERRENI Comune di MAJANO													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
12	248			SEMINATIVO	2		15	40		€	9,94	€	5,57
12	249			SEMIN ARBOR	2		17	40		€	11,23	€	6,29
										Diritti e oneri reali			
1										Proprietà per 1/1			

Confini della particella 248, da nord in senso orario: strada (Via Carnia), ppcc. 247, 252, 249, salvo se altri.

Confini della particella 249, da nord in senso orario: strada (Via Carnia), ppcc. 248, 252, 250, salvo se altri.

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

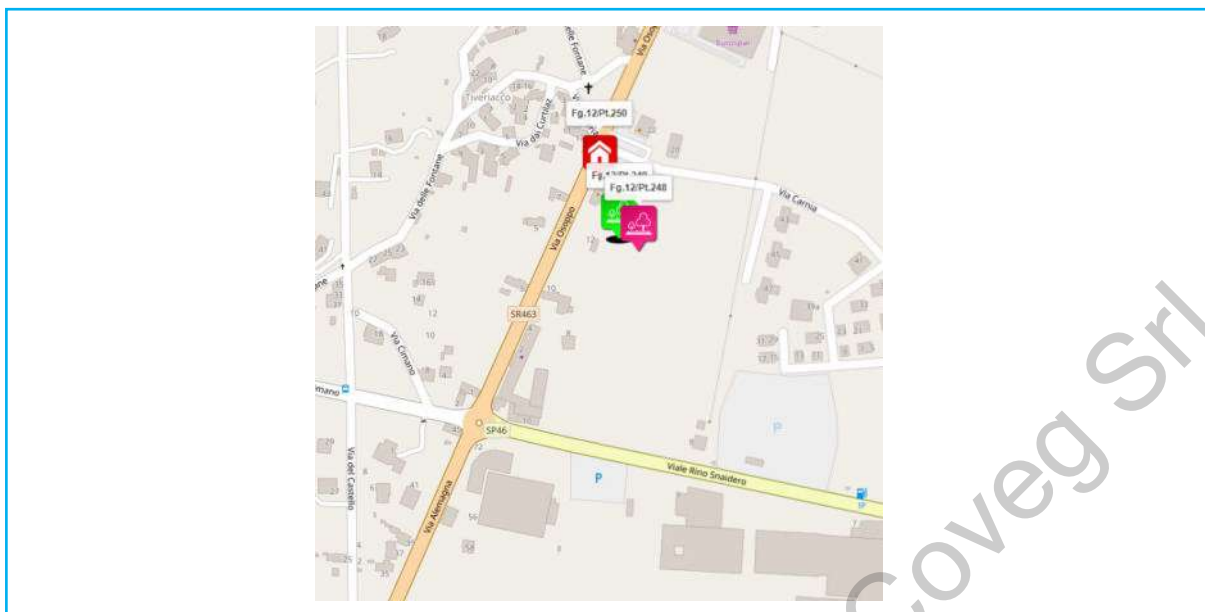
Il compendio immobiliare è costituito da un modesto fabbricato prefabbricato in legno ospitante la trattoria denominata “Ai Pioppi” oltre a due limitrofi appezzamenti di terreno edificabile, il tutto sito in Comune di Majano (UD) e più precisamente in Via Nazionale n. 204, ovvero il toponimo che assume la Strada Regionale 463 all’interno del centro abitato di Majano. I beni, prospettando una Strada Regionale, sono agilmente raggiungibili e posizionati in un’area a traffico sostenuto ed ottima visibilità per un’attività di tipo commerciale.



inserimento corografico

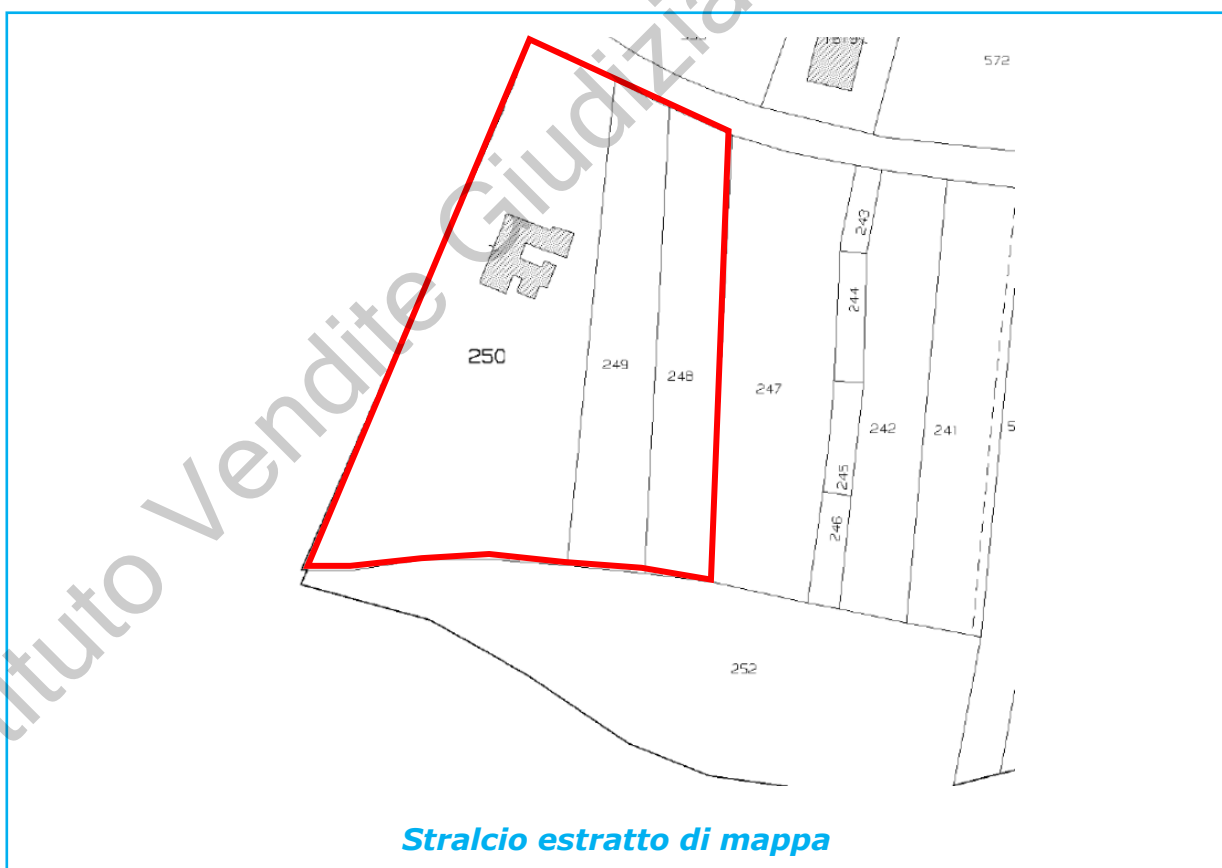


mappa catastale e sovrapposizione mappa/vista aerea



stradario

Configurazioni planimetriche



Stralcio estratto di mappa



Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle più sopra riportate planimetrie catastali e con la superficie desunta dalla visura catastale per quanto riguarda i terreni, si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Si precisa che comunque dette misure non si ritengono esaustive (a meno di un rilievo puntuale dei beni che non rientra in tale incarico) ma solo riferibili alla concorrenza del valore commerciale del bene che si intende comunque a corpo e non a misura.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
Fabbricato - Fg. 12 pc. 250 sub. 3				
Bar e sala da pranzo	mq.	117,00	100%	mq. 117,00
Cucina, ripostigli e dispensa	mq.	56,00	50%	mq. 28,00
W.C. ed anti W.C.	mq.	11,00	50%	mq. 5,50
Tettoia e bussola	mq.	42,00	30%	mq. 12,60
Scoperto	mq.	4.510,00	20%	mq. 902,00
SOMMANO				mq. 1.065,10
	Superficie		Coeff.	
Terreni				
Fg. 12 pc. 248	mq.	1.540,00	100%	mq. 1.540,00
Fg. 12 pc. 249	mq.	1.740,00	100%	mq. 1.740,00
SOMMANO				mq. 3.280,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, il compendio oggetto di valutazione è costituito da un **modesto prefabbricato** parte in legno e parte in metallo destinato all'esercizio della Trattoria/bar "Ai Pioppi" con area scoperta utilizzata come parcheggio per i clienti oltre a due limitrofi appezzamenti di **terreno** edificabili ed attualmente coltivati.

Gli accessi carrai e pedonale alla trattoria avvengono direttamente dalla già menzionata Strada Regionale 463.

Il mappale 250, sul quale risulta eretto il modesto manufatto in legno, ha superficie complessiva di mq. 4.740, mentre i mappali 248 e 249 hanno superficie rispettivamente pari a mq. 1.540 e 1.740.



Accesso dalla Strada Regionale



Prospetti

Il nucleo originario del compendio edilizio, ovvero la porzione che oggi occupano il bar e la sala da pranzo, è stato posizionato dopo il sisma del 1976. Successivamente vi sono stati degli ampliamenti realizzati sempre con elementi prefabbricati in metallo o legno. Le coperture sono del tipo monofalda o piane, gli esterni sono prevalentemente rivestiti in legno con serramenti in legno o alluminio.

Gli interni comprendono una sala bar, una sala da pranzo, una cucina con accesso alla dispensa e a due vani ripostiglio, due w.c. con anti-w.c. ed ampia tettoia per pranzi all'aperto.

Le finiture interne, piuttosto modeste, sono date da pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti rivestiti in perline lignee fatta eccezione per i bagni che hanno rivestimento verticale in piastrelle e per la cucina che è ospitata in una struttura anch'essa prefabbricata in metallo. L'entità immobiliare è completa di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento con vetilconvettori alimentati a gas e di condizionamento dell'aria con split ed unità esterna. La tettoia è costituita da struttura in ferro con manto parte in eternit e parte in policarbonato traslucido.



Sala bar



Sala da pranzo



Cucina e ripostiglio



Zona servizi e tettoia esterna

I due **appezzamenti di terreno**, di fatto costituenti un'unica entità, confinano con il lato est del mappale 250, hanno forma regolare e giacitura pianeggiante.



Terreni

Provenienza e stato di possesso

Alla



la proprietà del bene è

pervenuta [REDACTED] in forza di atto di trasformazione di società del 17/11/2010 a rogito Notaio PICCININI Alberto di Udine (UD), Rep. n. 5122/2805, trascritto il 23/11/2010 ai nn. 32201/21822.

Alla [REDACTED] la proprietà del bene è pervenuta dalla [REDACTED] in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 31/12/1989 a rogito Notaio PICCININI Enrico di Udine (UD), Rep. n. 39142/9836, trascritto il 09/02/1990 ai nn. 2657/ 2090.

Il **fabbricato** uso trattoria è oggetto di un **contratto di locazione** stipulato in data 18/04/1994, registrato a Gemona il 19/04/1994 al n. 0540 Mod. III avente durata annuale e rinnovabile tacitamente di anno in anno salvo disdetta da comunicarsi tre mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata A.R..

I due terreni al momento del sopralluogo evidenziavano uno stato compatibile con la coltivazione il rappresentante della società sottoposta a LG dichiarava che non vi sono contratti di locazione agraria attivi.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Majano e dal Certificato di Commercibilità rilasciato dal medesimo Comune in data 17/04/2025 al prot. 0005115 è emerso che il compendio edilizio è stato edificato sulla base delle seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione edilizia** n. **A089/1976** del **24/11/1976** relativa all'installazione provvisoria di un prefabbricato uso bar ristorante. **Dalla lettura del titolo abilitativo emerge che l'autorizzazione aveva validità di anni uno eventualmente rinnovabile;**
- **Autorizzazione edilizia** n. **A080/1998** del **20/08/1998** ampliamento e modifica di fabbricati esistenti ad uso attività commerciale (autorizzazione in precario rilasciata per l'installazione di un prefabbricato prorogata fino al 20/08/2000; **ad oggi il manufatto è stato rimosso**).

Dalla lettura del medesimo certificato emerge che i beni sono così inquadrati da un punto di vista urbanistico:

ZONA OMOGENEA "H3" - vincolo: esercizi di grande distribuzione (art. 48).

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

Come sopra specificato, l'autorizzazione per la posa del prefabbricato ospitante la sala bar e la sala cucina era stata rilasciata con scadenza annuale e con necessità di rinnovo. Agli atti non risultano richieste e concessioni di proroga della validità come anche confermato dagli uffici tecnici comunali a seguito di richiesta di delucidazioni.

Oltre a ciò, si segnala che gli ulteriori manufatti in ampliamento (cucina, dispensa, ripostigli, servizi igienici e tettoia) non sono mai stati autorizzati, sebbene nella pratica edilizia del 1998 – avente ad oggetto un deposito non più esistente - la sagoma rappresentata dello stato di fatto all'epoca esistente sia effettivamente quella attuale.

Catasto

Le planimetrie risultano **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

A parere dello scrivente, richiamato quanto più sopra esposto, i manufatti ad oggi esistenti sono di fatto privi di titolo abilitativo in quanto per parte scaduto e per parte mai rilasciato. **Considerato ciò tali beni andranno rimossi.**

Gravami

Dalle ricerche e visure telematiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, (aggiornamento del **04/04/2025**) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n.	3391	R.P. n.	516	del	07 febbraio 2025
---------	-------------	---------	------------	-----	-------------------------

Favore: UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI)

Contro: [REDACTED]

Titolo: Ipoteca giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beni: Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11, 12, 3, 4, 5, 6, fg. 12 pc. 250 sub. 3 Comune di Majano (UD) – Catasto Terreni fg. 12 ppcc. 248, 249 oltre ad altri beni.

Note

R.G. n.	3392	R.P. n.	517	del	07 febbraio 2025
---------	-------------	---------	------------	-----	-------------------------

Favore: UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI)

Contro: [REDACTED]

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beni: Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11, 12, 3, 4, 5, 6, fg. 12 pc. 250 sub. 3 Comune di Majano (UD) – Catasto Terreni fg. 12 ppcc. 248, 249 oltre ad altri beni.

Note

R.G. n.	13838	R.P. n.	10497	del	27 maggio 2025
---------	--------------	---------	--------------	-----	-----------------------

Favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE F.LLI TABOGA SRL

Contro: [REDACTED]

Titolo: Atto giudiziario, sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 20/02/2025, rep. 11/2025 del Tribunale di Udine

Beni: Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11, 12, 3, 4, 5, 6, fg. 12 pc. 250 sub. 3 Comune di Majano (UD) – Catasto Terreni fg. 12 ppcc. 248, 249.

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 1

LOTTO N° 1 - VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA									
RICAVI COMPLESSIVI A FINE PERIODO			Valore unitario	Coefficiente quantità	Unità di misura	Quantità	Ricavi €		
RICAVI	Ricavo riutilizzo materiali (Rrm)								
	Ricavo vendita fabbricato (Rvf)	ipermercato	€ 2.000,00	1,00	mq	1.850,00	€ 3.700.000,00		
		negozi		1,00	mq				
		uffici		1,00			€ 0,00		
Ricavi complessivi a fine periodo [Rc = Rrm + Rvf]						€ 3.700.000,00			
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI			Aliquota (p%)	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costi €		
COSTI	Costo per le opere di demolizione e smaltimento				a corpo		€ 50.000,00		
	Costo di costruzione superfici coperte - Csc	ipermercato		€ 1.260,00	mq	1.850,00	€ 2.331.000,00		
					mq		€ 0,00		
					mq		€ 0,00		
	Costo sistemazione superfici esterne - Cse			€ 55,00	mq	5.000,00	€ 275.000,00		
Costo tecnico di costruzione [Ctc = Col + Csc + Cse]						€ 2.656.000,00			
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Oups)			25,00	mq	1.850,00	€ 46.250,00		
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione (Oucc)			15,00	mq	1.850,00	€ 27.750,00		
	Monetizzazione aree da adibire a verde pubblico e parcheggio [Omvp]				mq		€ 0,00		
	Oneri di urbanizzazione [Ou = Oups + Oucc + Omvp]						€ 74.000,00		
SPESE	Onorari professionali - Op = 5% x (SCsc + SCse)		8,00%		€	€ 2.656.000,00	€ 212.480,00		
	Spese generali e amministrazione - Sg = 2% x (SCsc + SCse + SOu)		2,00%		€	€ 2.730.000,00	€ 54.600,00		
	Spese di commercializzazione - Sc = 2% x Rc		2,00%		€	€ 3.700.000,00	€ 74.000,00		
	Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]						€ 341.080,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]						€ 3.071.080,00			
ONERI FINANZIARI			Costi €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Quota di costi c%	Quota di debito d%	Oneri finanziari €	
Oneri su acquisto area			$Ofa = (Oa) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 0,00	3,50%	1	0,00%	0,00%	
Oneri su costo tecnico di costruz.			$Of1 = 30\%(Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 2.656.000,00	3,50%	18	30,00%	60,00%	€ 25.317,55
Oneri su oneri di urbanizzazione			$Of2 = 70\%(Ctc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 2.656.000,00	3,50%	12	70,00%	60,00%	€ 39.043,20
Oneri su costi di gestione Cg			$Of3 = (Ou) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 74.000,00	3,50%	18	100,00%	60,00%	€ 2.351,28
			$Of4 = 30\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 341.080,00	3,50%	18	30,00%	60,00%	€ 3.251,25
			$Of5 = 70\%(Cg) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 341.080,00	3,50%	12	70,00%	60,00%	€ 5.013,88
Oneri finanziari [Of = Ofctc + Ofou + Ofcg]						€ 74.977,15			
UTILE DEL PROMOTORE					Ricavi €	Aliquota p%	Utile €		
Sul ricavo riutilizzo materiali			Upa = p (Rrm)		€ 0,00	0,00%	€ 0,00		
Sul ricavo vendita fabbricato			Upf = p (Rvf)		€ 3.700.000,00	6,00%	€ 222.000,00		
Utile del promotore [Up = Rrm + Rvf]						€ 222.000,00			
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO			Valore al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati €		
Valore di mercato attualizzato			$Vma = Vm / (1+r)^n$	€ 3.700.000,00	3,50%	18	1,0529567	€ 3.513.914,58	
Valore di mercato del bene trasformato attualizzato [Vma]						€ 3.513.914,58			
COSTI DI TRASFORMAZIONE			Valori al tempo di erogazione €	Tasso r %	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati €		
Costo tecnico di costruzione			$Ctca = Ctc / (1+r)^n$	€ 2.656.000,00	3,50%	18	1,0529567	€ 2.522.420,84	
Oneri di urbanizzazione			$Oua = Ou / (1+r)^n$	€ 74.000,00	3,50%	18	1,0529567	€ 70.278,29	
Costi di gestione			$Cga = Cg / (1+r)^n$	€ 341.080,00	3,50%	18	1,0529567	€ 323.925,94	
Oneri finanziari			$Ofa = Of / (1+r)^n$	€ 74.977,15	3,50%	18	1,0529567	€ 71.206,30	
Utile del promotore			$Upa = Up / (1+r)^n$	€ 222.000,00	3,50%	18	1,0529567	€ 210.834,87	
Costi di trasformazione attualizzati [Cta = Ctca + Oua + Cga + Ofa + Upa]						€ 3.198.666,25			
ONERI SUL CAPITALE AREA			Valori al tempo di erogazione %Vt	Tasso r %	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto $f = 1/(1+r)^n$	Valori attualizzati %Vt		
Oneri indiretti acquisto area			$Oiaa = \%Vt / (1+r)^n$	12,00%	3,50%	18	1,0529567	11,40%	
Oneri finanziari area			$Ofaa = d (1 + \%Vt) [(1+r)^n - 1]$	0,00%	0,00%	0	1,0000000	0,00%	
Oneri sul capitale area attualizzati [Oaa = Oiaa + Ofaa]						11,40%			
DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E VALORE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE				[Vma - Cta]		€ 315.248,32			
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE				[Vt = (Vma - Cta) / (1 + Oaa)]		€ 282.996,67			
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						€ 283.000,00			
VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE € 283.000,00 X 0.75 ARROTONDATO						€ 212.000,00			

2.2 Complesso commerciale in comune di MAJANO (UD) – Via Nazionale n. 204

Identificazione catastale (Aggiornamento del 04.04.2025)

Catasto FABBRICATI Comune di MAJANO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
11	647	3		D/8				€ 3.532,57
Indirizzo VIA NAZIONALE Piano T-1								
11	647	4		D/8				€ 4.894,98
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano S1-T-1								
11	647	5		D/7				€ 2.727,41
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano S1								
11	647	6		D/7				€ 2.231,09
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano T								
11	647	11		D/8				€ 3.600,00
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 209 Piano T-1								
11	647	12		F/3				
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 209 Piano 1								
INTESTATI								
Dati anagrafici						Codice Fiscale	Diritti e oneri reali	
1							Proprietà per 1/1	

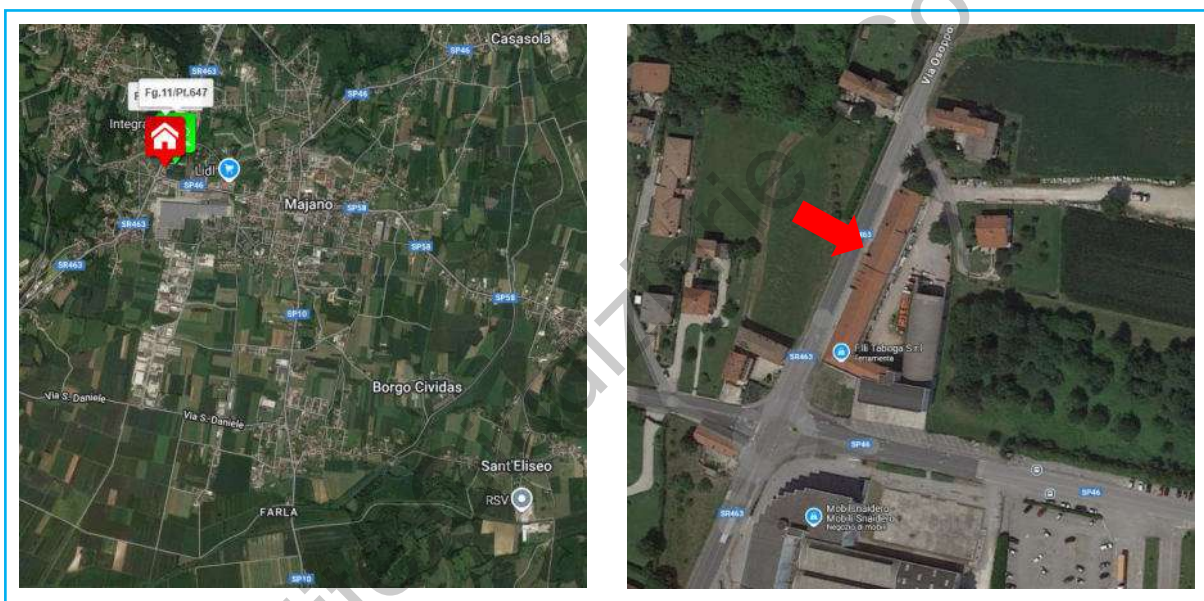
di seguito si riporta la rispondenza al Catasto Terreni con l'indicazione della superficie catastale del suddetto bene.

Catasto TERRENI Comune di MAJANO													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
11	647			ENTE URBANO			72	02					

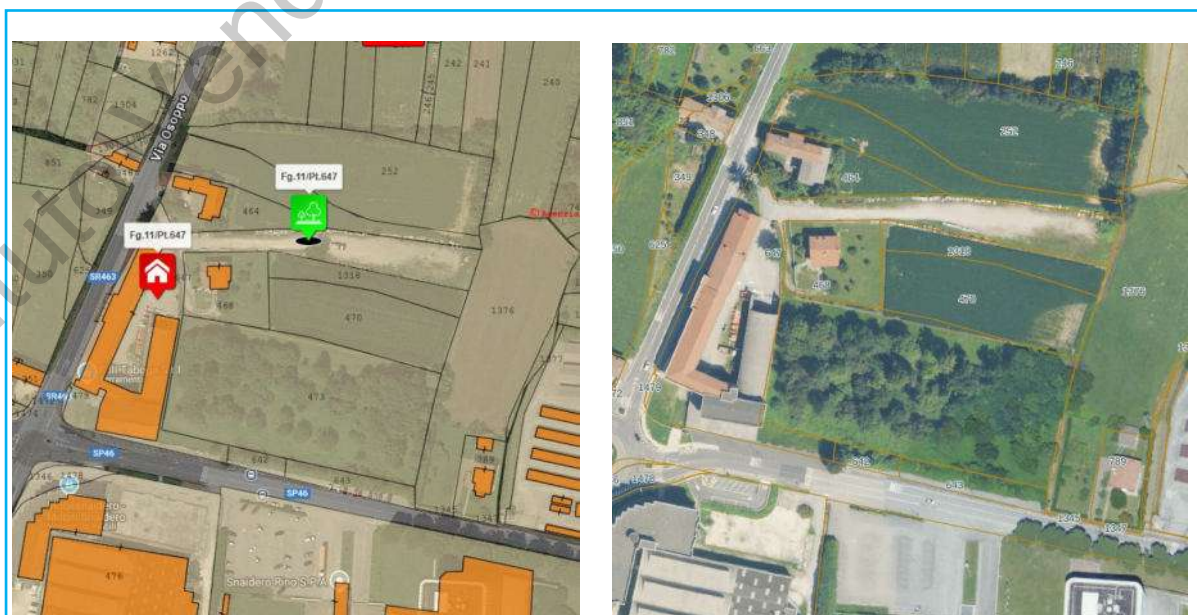
Confini della particella 647, da nord in senso orario: ppcc. 464, 459, 1376, 1318, 468, 473, 642, strada (Via R. Snaidero), e pc. 1479, salvo se altri.

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

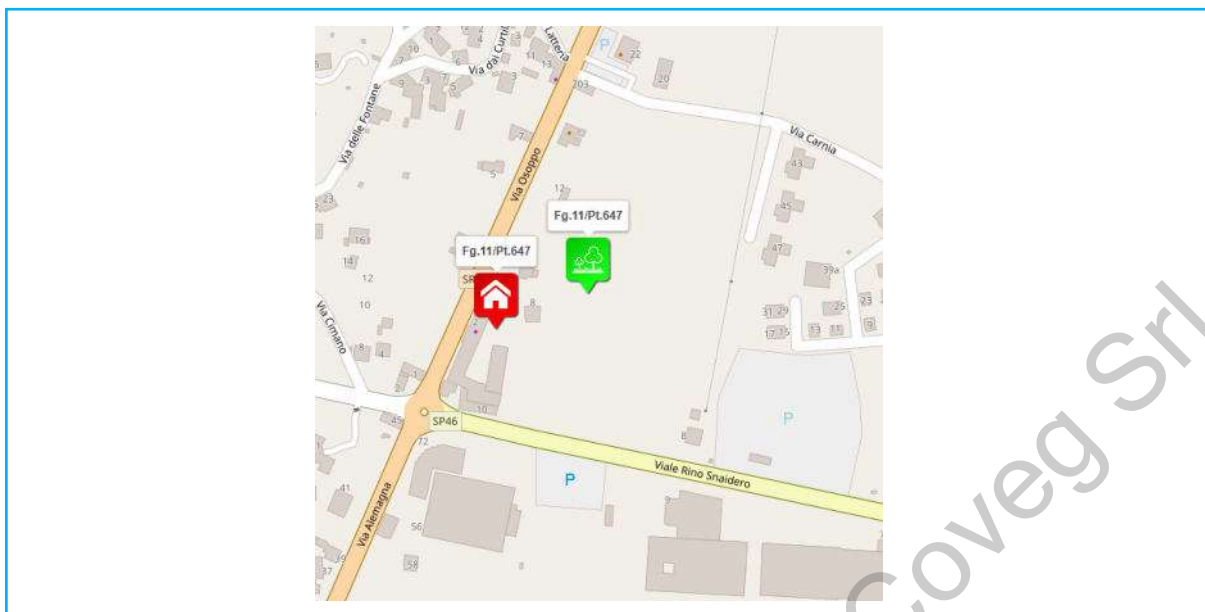
Il compendio immobiliare è costituito da un articolato complesso commerciale sviluppato prevalentemente su due piani fuori terra ed una porzione di scantinato, oltre ad area scoperta, il tutto sito in Comune di Majano (UD) e più precisamente all'incrocio tra Via Nazionale, ovvero il toponimo che assume la Strada Regionale 463 all'interno del centro abitato di Majano, e Viale R. Snaidero. I beni, prospettando una Strada Regionale, sono agilmente raggiungibili e posizionati in un'area a traffico sostenuto ed ottima visibilità per un'attività di tipo commerciale.



inserimento corografico

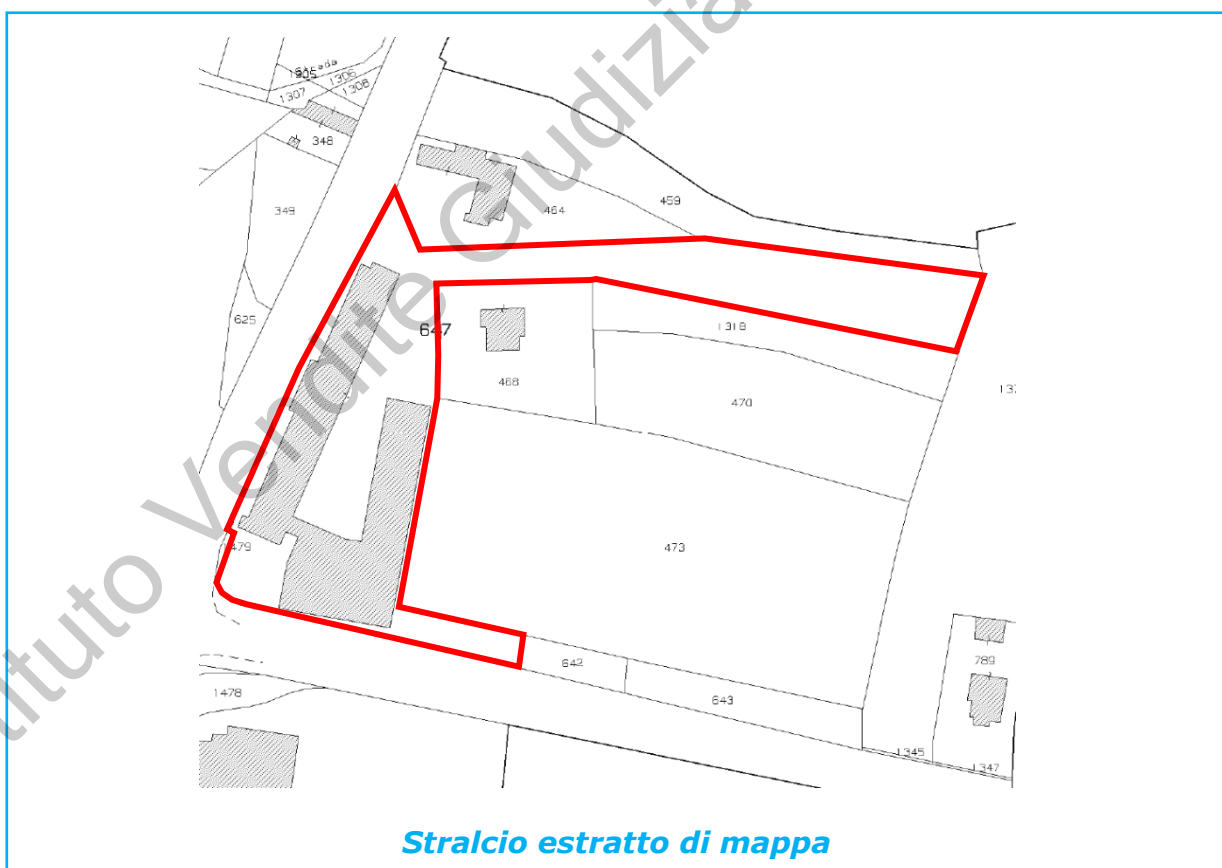


mappa catastale e sovrapposizione mappa/vista aerea

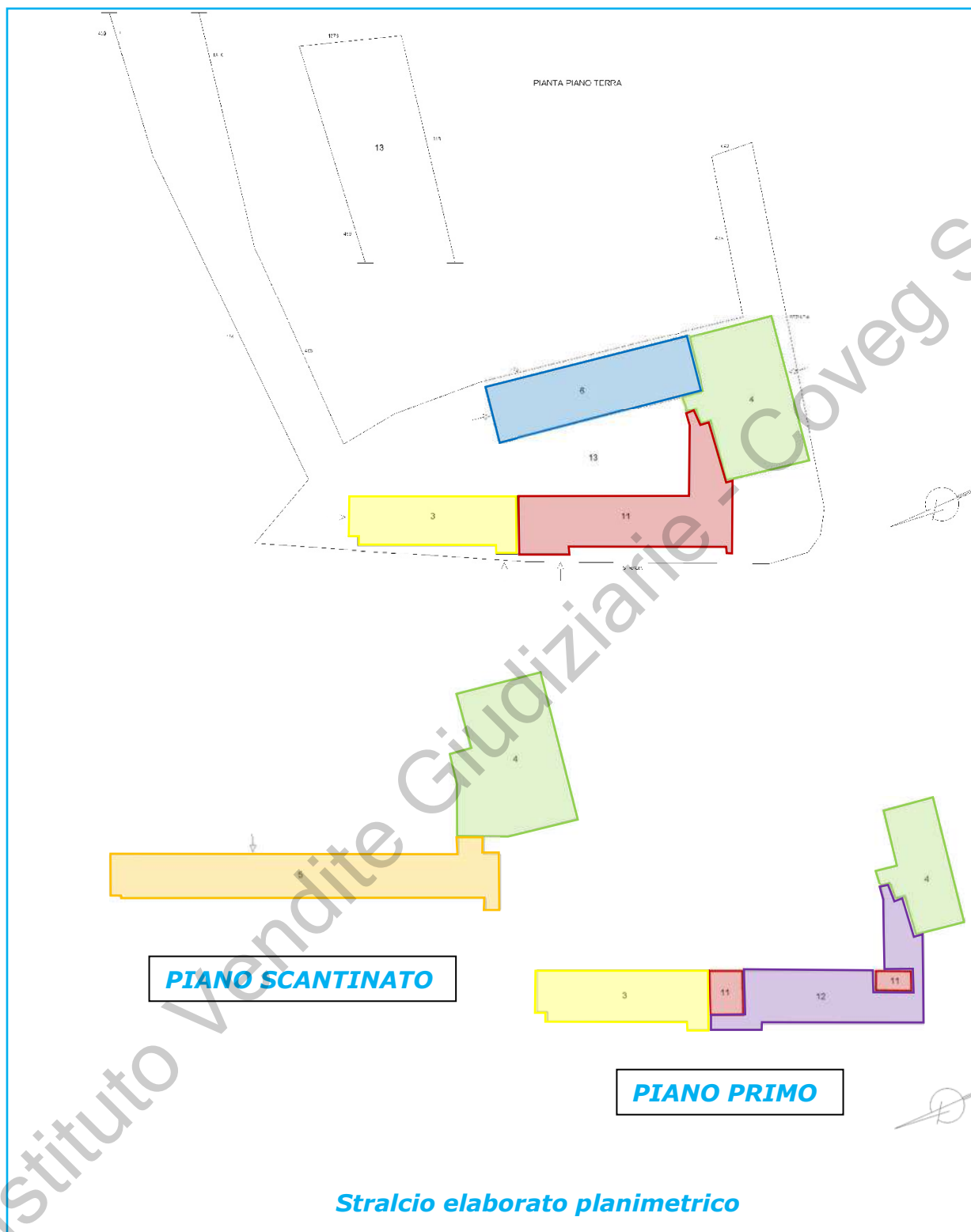


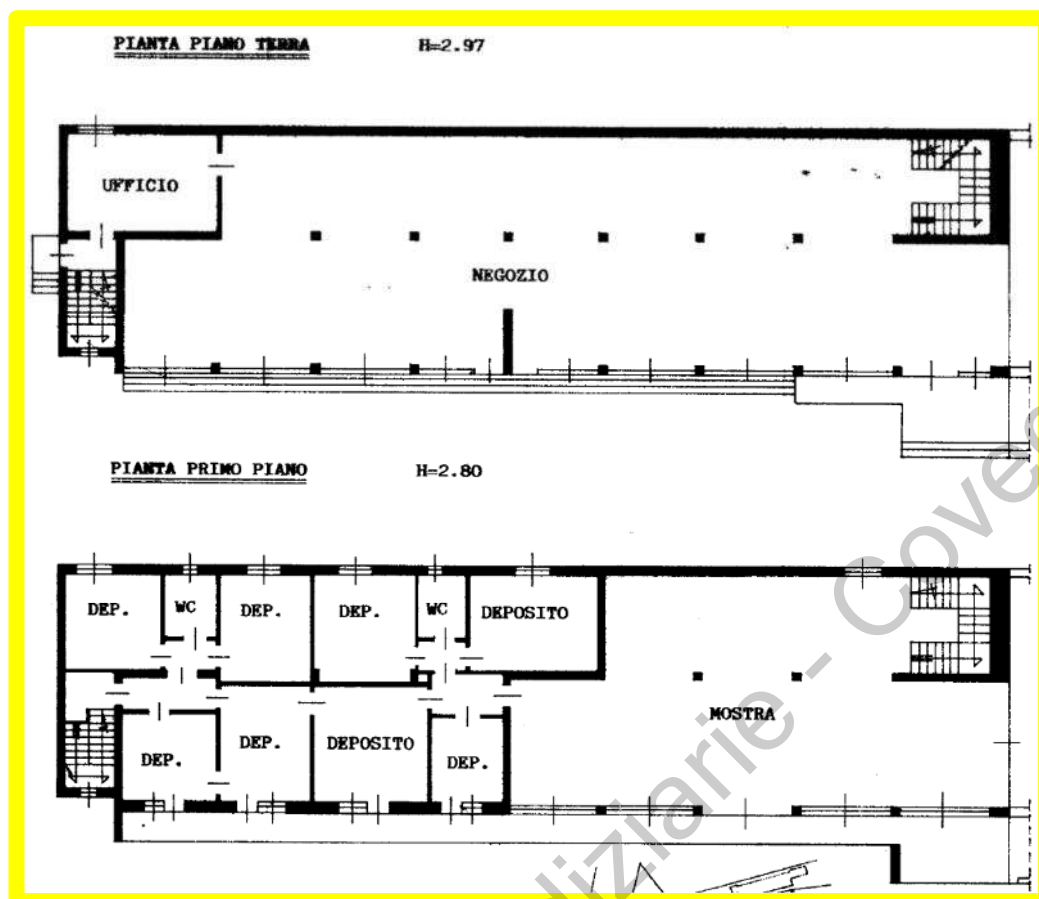
stradario

Configurazioni planimetriche

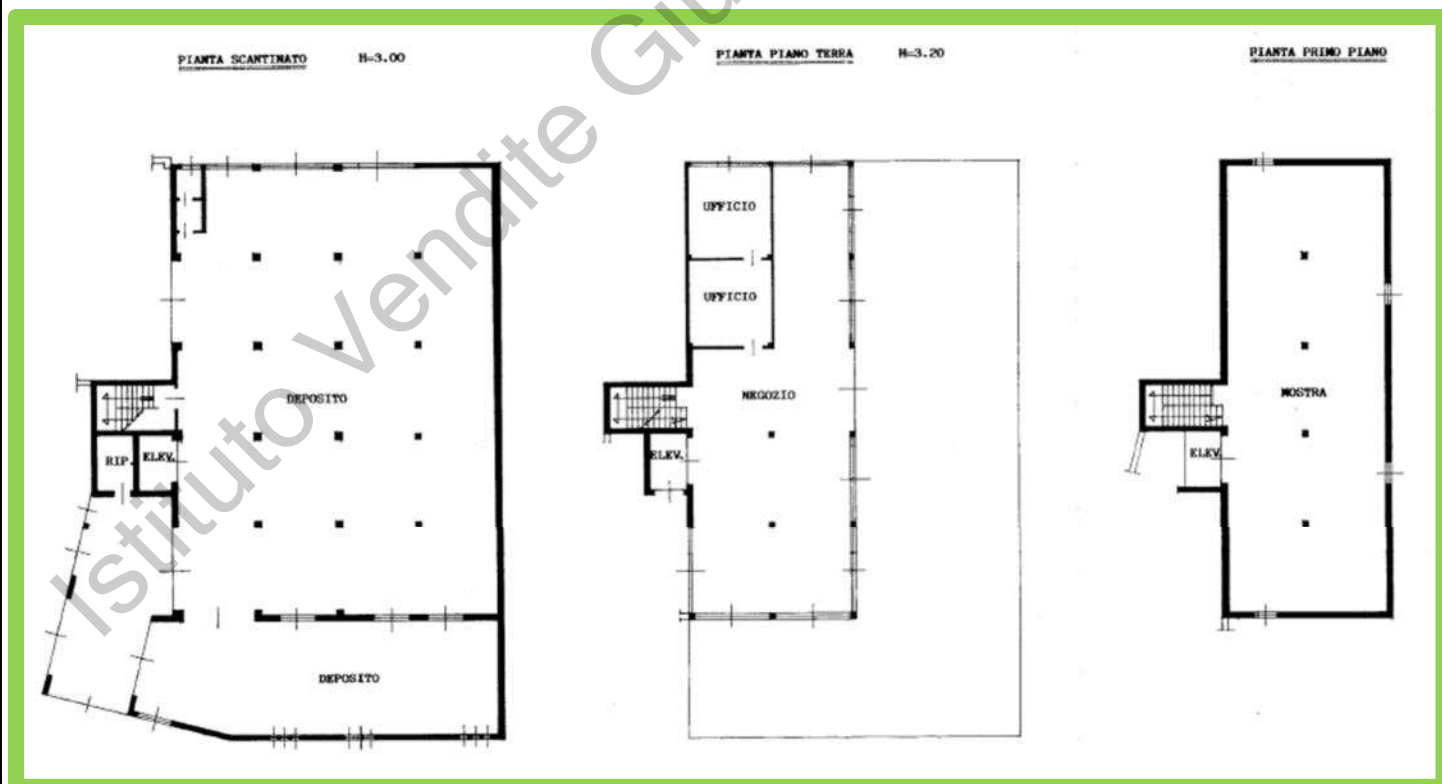


Stralcio estratto di mappa

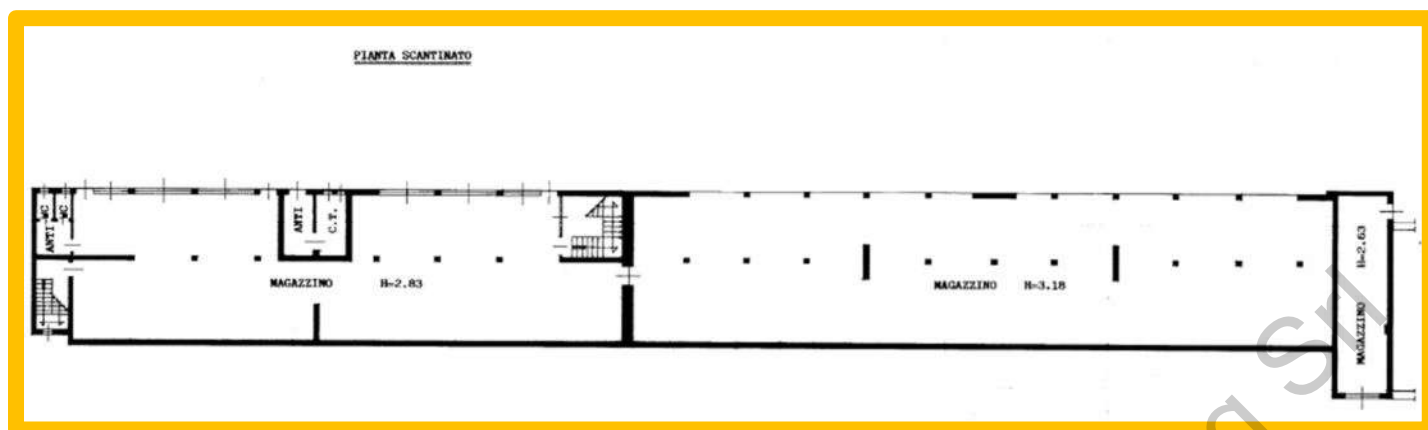




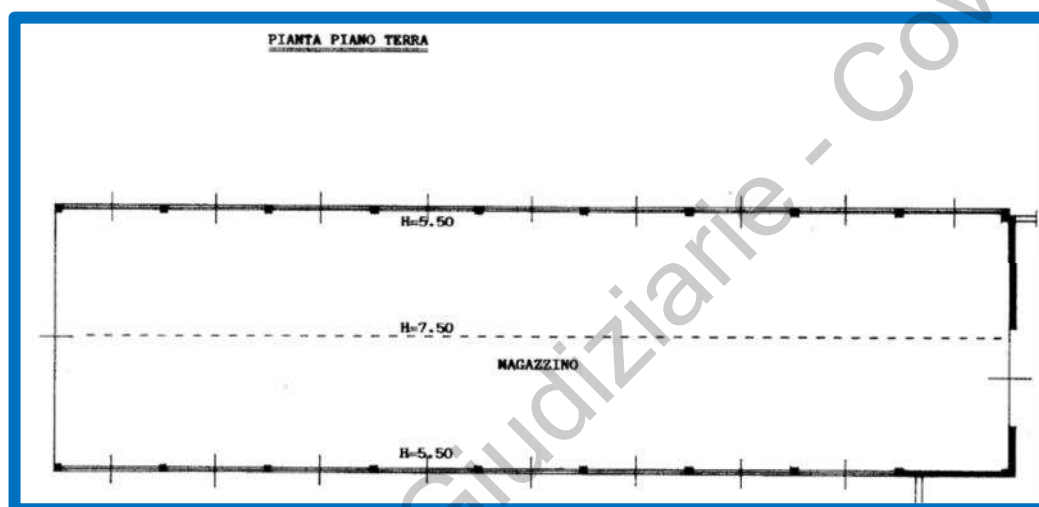
Stralcio planimetria catastale – SUBALTERNO 3



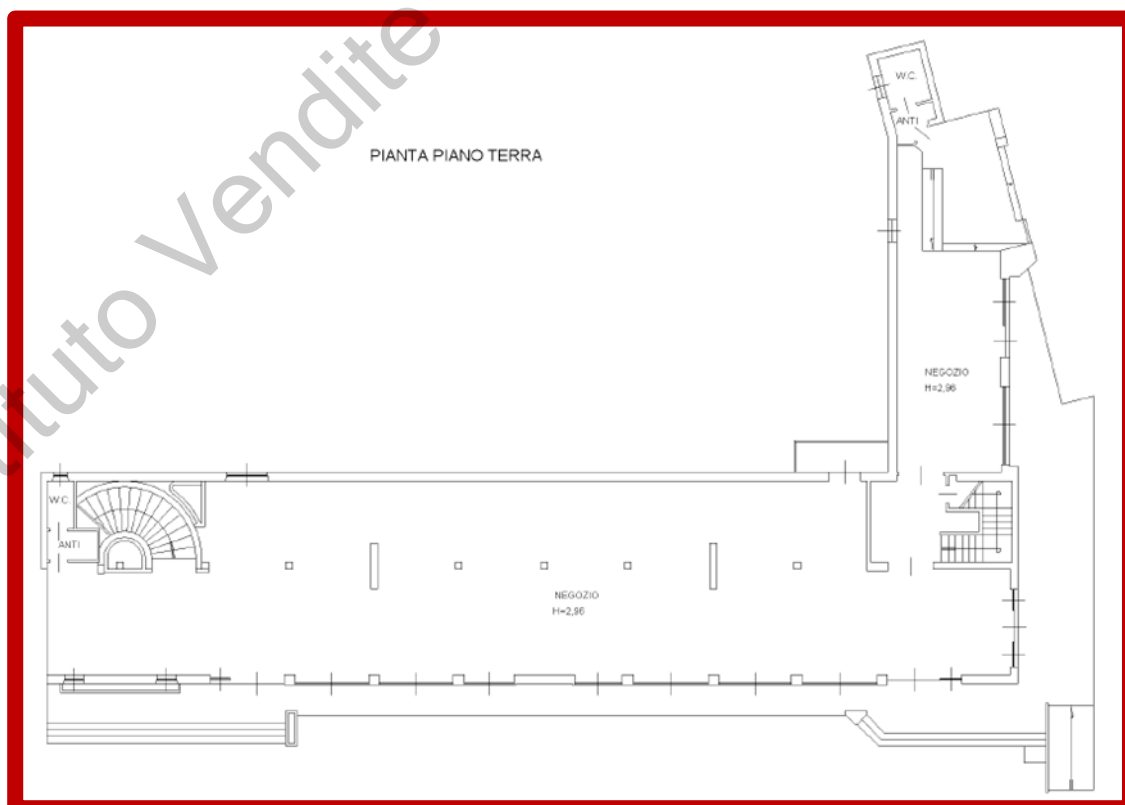
Stralcio planimetria catastale – SUBALTERNO 4

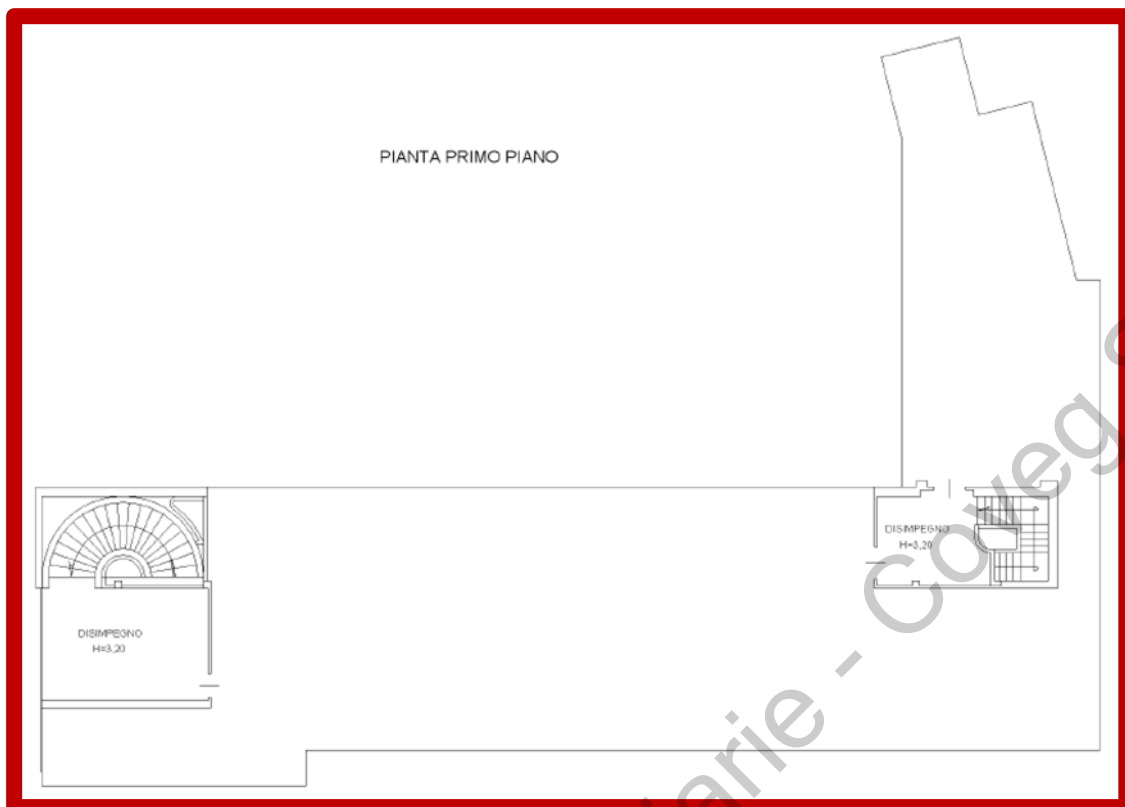


Stralcio planimetria catastale – SUBALTERNO 5



Stralcio planimetria catastale – SUBALTERNO 6





Stralcio planimetria catastale – SUBALTERNO 11

Per il **subalterno 12**, trattandosi di **unità in corso di costruzione**, non vi è planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle più sopra riportate planimetrie catastali, si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili"* emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Si precisa che comunque dette misure non si ritengono esaustive (a meno di un rilievo puntuale dei beni che non rientra in tale incarico) ma solo riferibili alla concorrenza del valore commerciale del bene che si intende comunque a corpo e non a misura.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
Fabbricato - Fg. 11 pc. 647 sub. 3				
Piano Terra - negozio e ufficio	mq.	340,00	100%	mq. 340,00
Piano Primo - mostra e depositi	mq.	313,00	100%	mq. 313,00
Piano Primo - terrazza	mq.	45,85	30%	mq. 13,76
SOMMANO				mq. 666,76
Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
Fabbricato - Fg. 11 pc. 647 sub. 4				
Piano Terra - negozio e uffici	mq.	262,00	100%	mq. 262,00
Piano Primo - mostra	mq.	249,00	100%	mq. 249,00
Piano Scantinato	mq.	680,00	50%	mq. 340,00
SOMMANO				mq. 851,00
Fabbricato - Fg. 11 pc. 647 sub. 5				
Piano Scantinato - magazzini	mq.	800,00	50%	mq. 400,00
SOMMANO				mq. 400,00
Fabbricato - Fg. 11 pc. 647 sub. 6				
Piano Terra - magazzino	mq.	575,00	100%	mq. 575,00
SOMMANO				mq. 575,00
Fabbricato - Fg. 11 pc. 647 sub. 11				
Piano Terra - negozio	mq.	499,00	100%	mq. 499,00
Piano Primo - disimpegni	mq.	57,00	100%	mq. 57,00
SOMMANO				mq. 556,00
Fabbricato - Fg. 11 pc. 647 sub. 12				
Piano Primo - unità in corso di costr.	mq.	442,00	50%	mq. 221,00
SOMMANO				mq. 221,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, il compendio oggetto di valutazione è costituito da un **articolato complesso commerciale** con sviluppo planimetrico ad "U", edificato e parzialmente riammodernato, in epoche diverse e sito all'incrocio tra le Vie Nazionale e Via Cav. Rino Snaidero a Majano.

Gli accessi pedonale all'attività commerciale avvengono direttamente dalle già menzionate strade pubbliche, mentre l'accesso carraio ai magazzini avviene da viabilità privata compresa nel compendio immobiliare collegata direttamente alla Strada Regionale 463.

Il complesso edilizio sorge su una particella di terreno della superficie complessiva

di mq. 7200 circa



Prospetto dalla S. R. 463



Prospetto da Via R. Snaidero



Accesso carraio ai magazzini



Corte interna e porzione di scoperto zona est

Il nucleo originario del compendio edilizio è stato edificato negli anni sessanta per poi subire una serie di ampliamenti e riqualificazioni, delle quali l'ultima datata 2011.

Allo stato attuale il complesso commerciale risulta comprendere le seguenti unità

immobiliari:

- **subalterno 3** negozio al piano terra e sala mostra con depositi al piano primo;
- **subalterno 4** negozio al piano terra, sala mostra al piano primo, depositi al piano scantinato;
- **subalterno 5** ampio magazzino al piano scantinato;
- **subalterno 6** magazzino al piano terra;
- **subalterno 11** negozio al piano terra e vani scala al piano primo;
- **subalterno 12** unità al grezzo.

Vi è poi un'area scoperta a formare una corte interna tra i fabbricati e ad uso deposito materiali nella parte che si protende verso est.

Per una miglior lettura della composizione planimetrica si riportano di seguito alcune riprese fotografiche con indicati i vari subalterni richiamando i colori utilizzati per l'elaborato planimetrico:





La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai di interpiano in laterocemento; la copertura del corpo fronte strada è anch'essa in laterocemento, mentre il magazzino sub. 6 ha travi curve tralicciate (parzialmente danneggiate).

I tamponamenti sono in laterizio o blocchi di calcestruzzo, gli esterni sono intonacati e tinteggiati o rivestiti con doghe metalliche sui prospetti principali, al grezzo per tutti i prospetti prospicienti la corte interna.

Di seguito si descrivono brevemente divisioni interne, finiture e dotazioni di ciascun subalterno, riportando anche alcune riprese fotografiche.

Subalterno 3

Gli interni comprendono un ampio negozio con ufficio al piano terra, una zona mostra e vani catastalmente indicati come deposito oltre a w.c. al piano primo; si precisa che questi ultimi locali formano due unità abitative attualmente non utilizzate. Le finiture, piuttosto modeste e risalenti al periodo di realizzo, sono date da pavimentazioni in marmette, piastrelle e parquet in quadrotti per i depositi uso "camera", intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti, fatta eccezione per le porzioni piastrellate dei bagni, serramenti esterni in alluminio per le aree negozio e mostra e in legno con vetro semplice e tapparelle per la porzione ad uso abitazione. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico; la parte commerciale è riscaldata con stufa a pellets, vi è inoltre condizionatore con split interno ed unità esterna e impianto antintrusione.



Piano terra negozio ed ufficio



Piano primo mostra





Piano primo uso abitazioni

Subalterno 4

Gli interni sono suddivisi in negozio (comunicante con il limitrofo sub. 11) con due uffici al piano terra, area mostra al piano primo e ampio deposito al piano scantinato, con locale ripostiglio/vano tecnico e ulteriore locale pluriuso.

Le finiture, anche in questo caso piuttosto modeste, sono date da pavimentazioni in moquette per i piani fuori terra, soffitti rivestiti in quadrotti, pareti intonacate

e tinteggiate. Tutto il piano scantinato è al grezzo.

Negli uffici vi è impianto di raffrescamento/riscaldamento con split ed unità esterna.



Piano terra



Piano primo



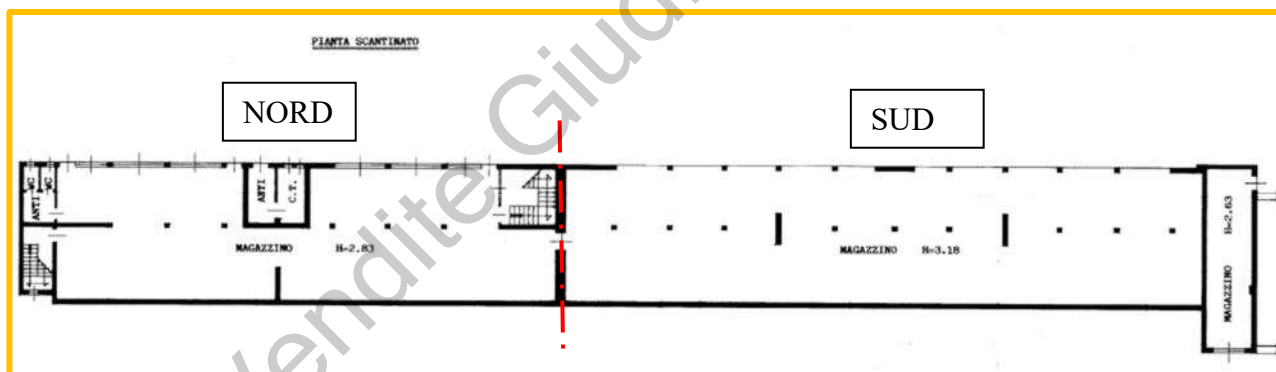


Piano scantinato

Subalterno 5

L'unità immobiliare, posta al piano scantinato del complesso commerciale, comprende due ampi vani magazzino, un locale magazzino di più piccole dimensioni, due w.c. con anti-w.c. e la centrale termica con vano anti-c.t..

I locali hanno accesso plurimo dall'esterno e risultano inoltre direttamente collegati tramite scala interna con il subalterno 3.



La **porzione nord** (sottostante il subalterno 3) ha finiture minime necessarie al suo utilizzo come area magazzino, con pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti tinteggiati, serramenti esterni in alluminio anodizzato ed impianto elettrico.

La **porzione sud** (sottostante il subalterno 11) è prevalentemente allo stato grezzo, solo il piccolo magazzino all'estremità sud ha pavimentazione in piastrelle e pareti e soffitti tinteggiati; si rileva la realizzazione di alcune partizioni interne realizzate con lastre di cartongesso.



Porzione nord (sottostante il subalterno 3)





Porzione sud (sottostante il subalterno 11)

Subalterno 6

Trattasi di ampio magazzino con accesso carraio diretto dalla corte interna e comunicante direttamente con il subalterno 4. Il manufatto è interamente allo stato grezzo e privo di dotazioni impiantistiche. **Si segnala che il manto di copertura è in eternit e non è dato di sapere lo stato di conservazione.**

I locali hanno accesso plurimo dall'esterno e risultano inoltre direttamente collegati tramite scala interna con il subalterno 3.



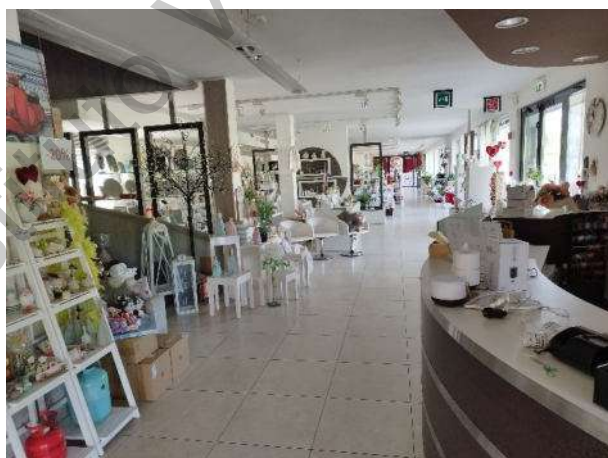


Subalterno 11

L'unità immobiliare è costituita dalla porzione di negozio posta al piano terra in continuità con il subalterno 3. Gli interni comprendono due locali negozio, un piccolo ballatoio prospettante la corte interna, due w.c. con anti-w.c. posti agli estremi contrapposti e due vani scala che conducono al piano primo.

Il subalterno 11 risulta quello di più recente ristrutturazione, infatti le finiture e le dotazioni impiantistiche sono recenti e sono date da pavimentazioni in piastrelle per tutti i locali, intonaco e tinteggiatura per pareti e soffitti, fatta eccezione per le pareti dei servizi che sono rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e raffreddamento canalizzato ed impianto antintrusione.







Piano primo mostra



Piano primo

Subalterno 12

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, attualmente interamente al grezzo e priva di partizioni; risultano installati solamente i serramenti posti sul fronte strada, vi sono parziali predisposizioni impiantistiche.





Provenienza e stato di possesso

Alla [redacted] la proprietà del bene è pervenuta dalla [redacted] in forza di atto di trasformazione di società del 17/11/2010 a rogito Notaio PICCININI Alberto di Udine (UD), Rep. n. 5122/2805, trascritto il 23/11/2010 ai nn. 32201/21822.

Alla [redacted] la proprietà delle particelle 1317 e 1319, poi soppressi ed incorporati alla particella 647 è pervenuta da Quai Licio in forza di atto di compravendita del 07/10/2003 a rogito Notaio CAVALLO Cosimo di San Daniele del Friuli (UD), Rep. n. 37937/5950, trascritto il 09/10/2003 ai nn. 29276/20259.

Alla [redacted] con sede in Majano (UD) la proprietà delle unità immobiliari identificate al fg. 11 pc. 647 subb. 1 e 2 è pervenuta da [redacted] in forza di atto di compravendita del 10/10/1977 a rogito Notaio MARESCHI Nicolò di San Daniele del Friuli (UD), Rep. n. 22599/40604, trascritto il 14/10/1977 ai nn. 17358/ 15016.

Il complesso edilizio al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità della Ditta proprietaria.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Majano e dal Certificato di Commercibilità rilasciato dal medesimo Comune in data 17/04/2025 al prot. 0005115 è emerso che il compendio edilizio è stato edificato sulla base delle

seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta** n. **1968/141** del **30/08/1968** inerente alla costruzione di un capannone uso deposito materiali;
- **Nulla Osta** n. **1972/147** del **14/11/1972** relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso mostra;
- **Nulla Osta** n. **1973/112** del **13/06/1973** per la costruzione di un fabbricato ad uso mostra (variante);
- **Autorizzazione di agibilità** del **15/01/1975** dell'immobile ad uso mostra esposizione di elettrodomestici;
- **Nulla Osta** n. **1975/050** del **23/06/1975** inerente alla costruzione di un fabbricato ad uso mostra e abitazione;
- **Nulla Osta** n. **1976/202** del **02/11/1976** per la costruzione di un magazzino uso deposito;
- **Concessione edilizia** n. **1977/216** del **05/07/1977** relativo alla costruzione di un capannone ad uso magazzino;
- **Autorizzazione di agibilità** del **14/09/1977** per l'ampliamento del fabbricato commerciale;
- **Concessione edilizia** n. **1980/403** del **30/12/1980** relativa all'ampliamento del fabbricato e realizzazione di un tunnel di collegamento tra i due fabbricati ad uso commerciale;
- **Concessione edilizia** n. **1984/202** del **30/10/1984** per l'ampliamento del fabbricato e realizzazione di un tunnel di collegamento tra i due fabbricati ad uso commerciale -**variante** alla **C.E. n. 403/80**;
- **Autorizzazione edilizia** n. **1996/A084** del **30/04/1996** relativa alla costruzione di una recinzione in rete metallica e paletti di calcestruzzo;
- **D.I.A.** n. **2004/023** del **03/02/2004** per la costruzione recinzione;
- **Pratica edilizia** n. **2005/106** del **16/06/2005** demolizione parziale di un edificio ad uso magazzino;

- **Permesso di costruire n. 2008/048 del 16/01/2009** progetto per il parziale completamento di un edificio ad uso commerciale con contestuale ridistribuzione degli spazi interni al fine di garantire l'accessibilità e la riqualificazione energetica;
- **D.I.A. n. 2011/065 del 05/09/2011** progetto per il parziale completamento di un edificio ad uso commerciale con contestuale ridistribuzione degli spazi interni al fine di garantire l'accessibilità e la riqualificazione energetica - **variante al p.c. n. 48/2008**;
- **Agibilità AB11/19032 del 18/10/2012** ampliamento e modifica di fabbricati esistenti ad uso attività commerciale.

Dalla lettura del medesimo certificato emerge che la particella 647 è compresa **parzialmente** in **ZONA OMOGENEA E4.2** Ambiti di tutela paesaggistica dei centri abitati e **parzialmente** in **ZONA OMOGENEA "H3"** con vincolo: parzialmente in esercizi di grande distribuzione (art. 48);

Conformità urbanistica e catastale ed impiantistica

Urbanistica

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una partizione interna per ricavare un ufficio al piano terra del sub. 3, e il ricavo di un vano adibito alla riparazione di elettrodomestici al piano scantinato del sub. 5, altresì l'elevatore indicato nella planimetria del sub. 4 non risulta presente. Tali opere possono essere sanate mediante una pratica CILA per riduzione a conformità ai sensi dell'art. 16 bis della L. 19/2009 e smi. (di un tanto se ne tiene conto ed esplicitato nel calcolo valutativo).

Catasto

Le planimetrie risultano sostanzialmente CONFORMI allo stato dei luoghi ad eccezione di quanto riportato. (di un tanto se ne tiene conto ed esplicitato nel calcolo valutativo).

Certificato di Prevenzioni incendi

Il fabbricato all'attualità risulta sprovvisto di Certificato di Prevenzioni incendi in quanto scaduto e non rinnovato. Risultano delle carenze impiantistiche come da relazione redatta a seguito del sopralluogo dei VVFF del comando Provinciale.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

Considerata la già indicata conformità dei luoghi a quanto autorizzato e rappresentato nelle planimetrie catastali, nulla vi è da riferire in ordine ad eventuali pratiche per la regolarizzazione, se non per la parte impiantistica.

Gravami

Dalle ricerche e visure telematiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, (aggiornamento del **04/04/2025**) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n.	27027	R.P. n.	3575	del	20 novembre 2012
Favore:	BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova (PD)				
Contro:	[REDACTED]				
Titolo:	Ipoteca volontaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]				
Beni:	Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11				
Note					

R.G. n.	7732	R.P. n.	1008	del	08 aprile 2013
Favore:	BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova (PD)				
Contro:	[REDACTED]				
Titolo:	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento,				

Beni: Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11 e 12

Note

R.G. n.	3391	R.P. n.	516	del	07 febbraio 2025
---------	-------------	---------	------------	-----	-------------------------

Favore: UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI)

Contro:

Titolo: Ipoteca giudiziale

Beni: Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11, 12, 3, 4, 5, 6, fg. 12 pc. 250 sub. 3 Comune di Majano (UD) – Catasto Terreni fg. 12 ppcc. 248, 249 oltre ad altri beni.

Note

R.G. n.	3392	R.P. n.	517	del	07 febbraio 2025
---------	-------------	---------	------------	-----	-------------------------

Favore: UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI)

Contro:

Titolo: Ipoteca giudiziale

Beni: Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11, 12, 3, 4, 5, 6, fg. 12 pc. 250 sub. 3 Comune di Majano (UD) – Catasto Terreni fg. 12 ppcc. 248, 249 oltre ad altri beni.

Note

R.G. n.	13838	R.P. n.	10497	del	27 maggio 2025
---------	--------------	---------	--------------	-----	-----------------------

Favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE F.LLI

Contro:

Titolo:

Atto giudiziario, sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 20/02/2025, rep. 11/2025 del Tribunale di Udine

Beni:

Comune di Majano (UD) – Catasto Fabbricati fg. 11 pc. 647 sub. 11, 12, 3, 4, 5, 6, fg. 12 pc. 250 sub. 3 Comune di Majano (UD) – Catasto Terreni fg. 12 ppcc. 248, 249.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 2

COMUNE DI MAJANO - Via Nazionale - FG. 11 pc 647 subb. 3-4-5-6-11 e 12										
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO										
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)				Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costo acquisto area CAA - valori IMU della zona					35,0	mq	7.200,00	252.000,00	
Oneri	Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notarili) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,5% 3) Da euro 500.000 a 750.000 2% 4) Da euro 750.000 a 1.000.000 1,5% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5%				2,5%		€	252.000,00	6.300,00	
Costo area (CA)									258.300,00	
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)				Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costi di costruzione corpo di fabbrica sub. 3					1.232,00	mq	667	821.744,00	
	Costi di costruzione corpo di fabbrica sub. 4					1.232,00	mq	851	1.048.432,00	
	Costi di costruzione corpo di fabbrica sub. 5					586,00	mq	800	468.800,00	
	Costi di costruzione corpo di fabbrica sub. 6					586,00	mq	575	336.950,00	
	Costi di costruzione corpo di fabbrica sub. 11					1.232,00	mq	556	684.992,00	
	Costi di costruzione corpo di fabbrica sub. 12					616,00	mq	442	272.272,00	
	Costo di costruzione recinzione CCR					80,00	ml	400	32.000,00	
	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)						mq		0,00	
	Altri costi a corpo (cabina elettrica.) CAC								0,00	
	Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS						€/mq.		0,00
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC						€/mq.		0,00		
Onorari professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)				8%		€	1.821.504,00	145.720,32		
Spese generali e amminist. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)				2%		€	2.643.248,00	52.864,96		
Spese di commercializzazione SC =2% x VM (Valore di mercato)				2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)									3.863.775,28	
Oneri finanziari (OF)				Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari		
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area				OFA = d* CA* [(1+r)^n - 1]	258.300	3,50%	14	50,00%	5.288,86	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione				OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	3.863.775	3,50%	10	50,00%	56.184,57	
Oneri finanziari (OF)									61.473,43	
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento				Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €		
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari				UPA = p (CA + OFA)	258.300	5.289	263.588,86	5,00%	13.179,44	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari				UPC = p (CC + OFC)	3.863.775	56.185	3.919.959,85	5,00%	195.997,99	
Utile del promotore (UP)									209.177,44	
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)									4.392.726,15	
Deprezzamenti										
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €			
Quota deprezzamento Corpo 3		50	65	76,92%	25%	16,06%				
Quota deprezzamento Corpo 4		20	65	30,77%	25%	3,89%				
Quota deprezzamento Corpo 5		50	65	76,92%	25%	16,06%				
Quota deprezzamento Corpo 6		50	65	76,92%	25%	16,06%				
Quota deprezzamento Corpo 11		20	65	30,77%	25%	3,89%				
Quota deprezzamento Corpo 12		20	65	30,77%	25%	3,89%				
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				59,84%				
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)						276.768,30		
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)						4.115.957,85		
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC						-2.463.135,65		
Deprezzamento Funzionale (Dfu)										
Spese necessarie per adeguamenti funzionali considerate nel deprezzamento (Dece)										
1		Adeguamento urbanistico e catastale								
2		Verifica ed adeguamento impianti tecnologici (antincendio - elettrico - riscaldamento, ecc.)								
2		Verifica ed eventuale bonifica materiali nocivi (eternit, ecc...)								
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)										
Deprezzamento Economico (DE)										
Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N.3.3.2.4 del codice ABI legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.										
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito		Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	75%	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valori €	
Affitto con standard ordinari		0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	20		
Affitto al momento attuale		0,00	0,00	12,00	0,00	0,00				
		Differenza canone (a)				0,00				
		Capitaliz. = a*(1+r)^n-1								
		r*(1+r)^n								
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)									0,00	
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)		VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento							
situazione geopolitica		1.929.590,50	15%					-289.438,57		
Deprezzamento economico complessivo (DE)									-289.438,57	
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)								-2.752.574,23
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO									1.640.151,92	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO									1.640.000,00	
DEPREZZAMENTO FUNZIONALE € 1.640.000,00 x 0,10% (per adeguamenti urbanistici, catastali, impiantistici, eternit, ecc.)									164.000,00	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO									1.476.000,00	
VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE € 1.476.000,00 x 0,75 ARROTONDATO									1.107.000,00	

3. RIEPILOGO VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si richiama il valore del cespite immobiliare così come determinato al precedente paragrafo.

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
			VALORE DI STIMA	VALORE DI P.R.
Trattoria-bar- terreni edificabili	1	trasformazione	€ 283.000,00	€ 212.000,00
Complesso commerciale	2	metodo dei costi	€ 1.476.000,00	€ 1.107.000,00

4. FORMAZIONE LOTTI

In relazione a quanto fino ad ora esposto si propone la vendita all'asta dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo il seguente (si veda fascicolo degli Allegati prodotto a parte):

LOTTO 1

Descrizione lotto:

Prefabbricato ospitante attività di bar-trattoria denominata "Ai Pioppi" senza la conformità edilizia/urbanistica oltre a limitrofi appezzamenti di terreno edificabili (Zona H3), il tutto sito in Comune di Majano (UD) Via Nazionale n. 204 e così identificato catastalmente:

Per la quota di 1/1

Catasto FABBRICATI Comune di MAJANO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
12	250	3		C/1	2	153 m²	Totale m² 1.054 Totale escl. aree scoperte m²	€ 1.540,85
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano T								

Rispondente al Catasto Terreni a:

Catasto TERRENI

Comune di MAJANO												
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario
12	250			ENTE URBANO			47	40				

Catasto TERRENI Comune di MAJANO													
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario	
12	248			SEMINATIVO	2		15	40		€	9,94	€	5,57
12	249			SEMIN ARBOR	2		17	40		€	11,23	€	6,29

Prezzo base d'asta del Lotto**€ 212.000,00****(Euro duecentododicimila/00)****LOTTO 2****Descrizione lotto:**

Complesso commerciale sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato e ospitante negozi e magazzini, il tutto sito in Comune di Majano (UD) Via Nazionale n. 20 e così identificato catastalmente:

Per la quota di 1/1

Catasto FABBRICATI Comune di MAJANO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
11	647	3		D/8				€ 3.532,57
Indirizzo VIA NAZIONALE Piano T-1								
11	647	4		D/8				€ 4.894,98
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano S1-T-1								
11	647	5		D/7				€ 2.727,41
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano S1								
11	647	6		D/7				€ 2.231,09
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 204 Piano T								
11	647	11		D/8				€ 3.600,00
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 209 Piano T-1								

11	647	12		F/3				
Indirizzo VIA NAZIONALE n. 209 Piano 1								

Rispondente al Catasto Terreni a:

Catasto TERRENI Comune di MAJANO											
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
11	647			ENTE URBANO			72	02			

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 1.107.000,00

(Euro unmilione centosettemila/00)

Assunzioni e limiti

- Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.
- Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi e pertanto non si può garantirne il loro funzionamento.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

- ✚ Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- ✚ Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese di carattere condominiale e/o utenze singole.
- ✚ Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- ✚ Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore e/o dal comitato dei creditori.
- ✚ Che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa, oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 09 giugno 2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)



TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

Verbale di deposito ed asseverazione

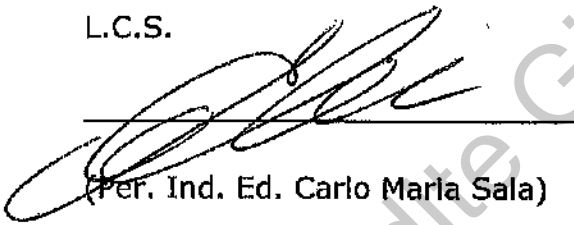
L'anno 2025, addì 10 del mese di giugno in Udine avanti al dott. Gianmarco Calienno, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

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

Sulle sue generalità si qualifica:

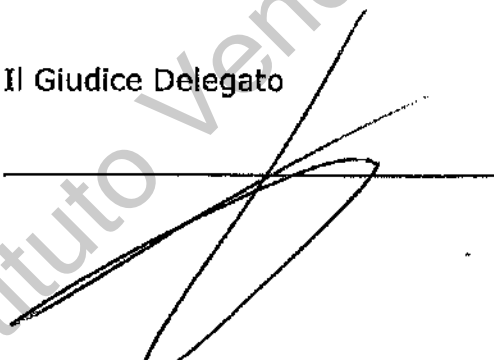
"Sono e mi chiamo Carlo Maria Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Viale Venezia n. 289, di professione perito industriale edile".-

L.C.S.



(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE



In Majano, con la seguente scrittura privata tra la ditta

il sig. (

in seguito

indicati rispettivamente come locatore e conduttore, si conviene e stipula quanto segue:

1) La ditta [redacted] quale proprietaria del prefabbricato sito nel comune di Majano Fraz. Tiveriaccio su foglio 12 mappale 250 nei confini ben noti alle parti, concede in affitto al conduttore che accetta e riceve il prefabbricato suddetto, così come oggi si presenta e lo prende in consegna ad ogni effetto di legge con il ritiro delle chiavi.

2) Il conduttore si impegna a mantenere ogni componente il prefabbricato secondo la sua attuale destinazione e non potrà quindi procedere a qualsiasi modifica, trasformazione, innovazione senza il preventivo assenso scritto del proprietario. Quest'ultimo avrà comunque la facoltà di poter richiedere al momento della cessazione del rapporto, che quanto modificato sia rimesso in pristino, a cura e spese del conduttore.

Alla scadenza o risoluzione per qualsiasi causa del rapporto, il conduttore dovrà riconsegnare i locali, in perfetto stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso e non potrà pretendere rimborsi ed indennizzi per le spese realizzate nel corso della locazione.

3) Il presente atto avrà validità per anni UNO con decorrenza dal 7 Maggio 1994 e alla scadenza, qualora non intervenga disdetta da una delle parti, a mezzo lettera raccomandata A.R., tre mesi prima della stessa, si intenderà tacitamente rinnovato tra le parti per un anno e così di anno in anno.

4) Quale corrispettivo per la presente affittanza viene stabilito di comune accordo il canone di f. 460.000* (quattrocentosessantamila) che sarà pagato al domicilio del proprietario o nei modi che la stessa indicherà, in rate mensili anticipate. Il solo fatto del mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, decorso il termine massimo di tolleranza di 10GG dalla scadenza mensile, costituisce il conduttore in mora con la conseguente risoluzione del presente atto senza bisogno alcuna altra formalità.

5) Qualsiasi infrazione, anche se non accertata dalla pubblica autorità ed oggetto di contravvenzione che ricadrebbe in ogni caso sul conduttore, darà diritto al proprietario di risolvere immediatamente il presente rapporto riservandosi ogni azione per il risarcimento di eventuali danni.

6) Al termine del presente rapporto avvenuto sia per naturale scadenza o per altre cause al conduttore non spetterà alcuna indennità o compenso di buona uscita.

7) Tutte le clausole contenute nel presente atto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sìchè, per fatto espresso, l'inadempienza anche di una sola delle obbligazioni assunte dal conduttore darà diritto al proprietario di chiedere la risoluzione del contratto.

8) Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, sono a carico del conduttore.

9) Per eventuali assolvimenti fiscali, le parti dichiarano di considerare il valore del canone in f. 460.000 + I.V.A. pertanto si chiede l'applicazione della tassa fissa essendo il canone soggetto ad I.V.A.

Letto confermato e sottoscritto.

Legale rappresentante

Majano, 18 Aprile 1994

Il presente viene redatto in 3 copie:

Una per il proprietario

Una per il conduttore

Una per l'Ufficio del Registro

19 APR 1994

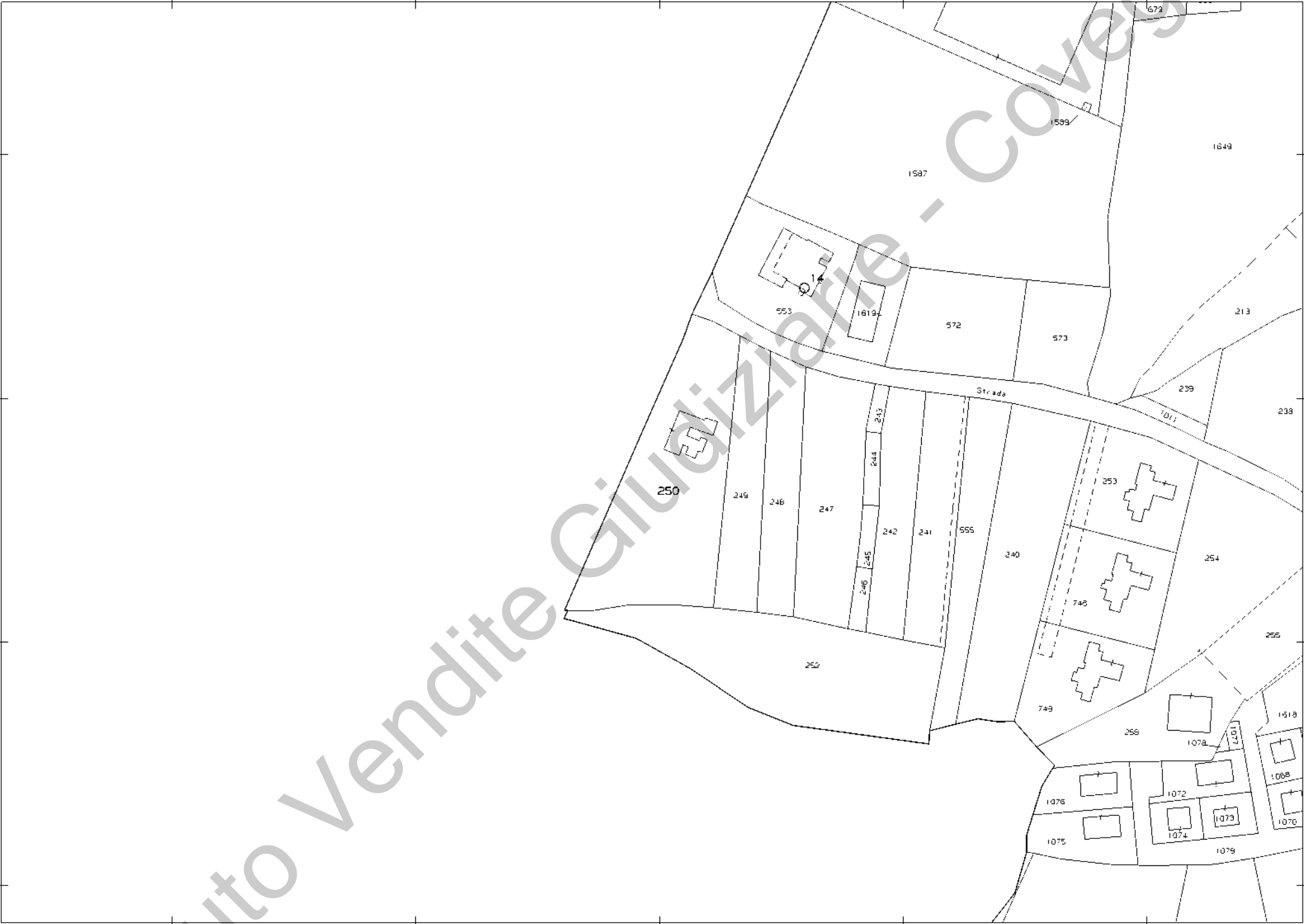
REGISTRATO A GEMONA IL	Reg.	150.000
N. 0540 Mod. M Vol.	Ipot.	
Esatte L. (156.000) centocinquanta	Cat.	
simile di cui L. per	Bollo	
tassa ipotecaria e L. INVIM	INVIM	
	Tr. Sp.	600

Autorizzazione Int/zia
all'uso del timbro a secco
N° 7754 del 26-11-93

IL DIRETTORE
(V. OLIVIERA)

CAPO UFFICIO DIRETTORE SP L. G. F.
(VITTORIO OLIVIERA)

19 APR 1994



N=25900

E=80300

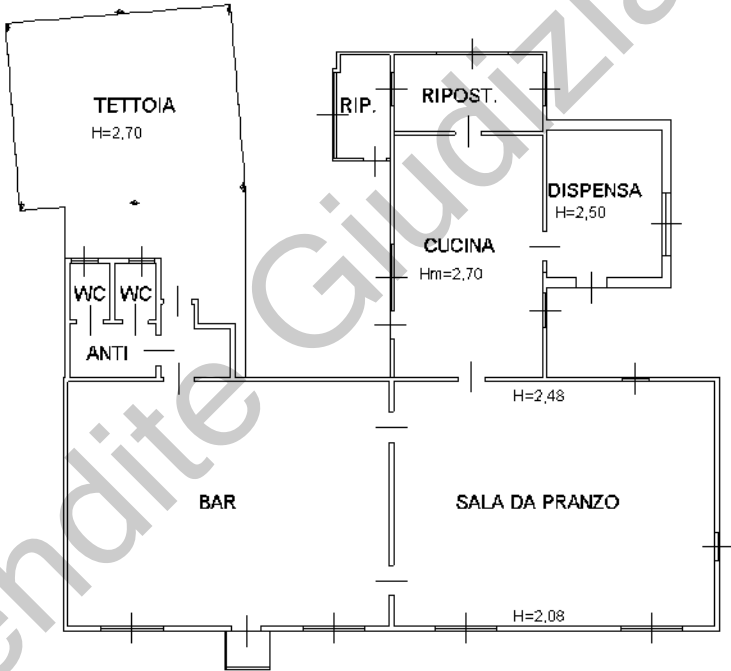
1 Particella 250

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n UD0173880 del 03/06/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Majano	
Via Nazionale civ. 204	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pasut Bruno
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 250	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Udine N. 1990

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

Scala 1: 500

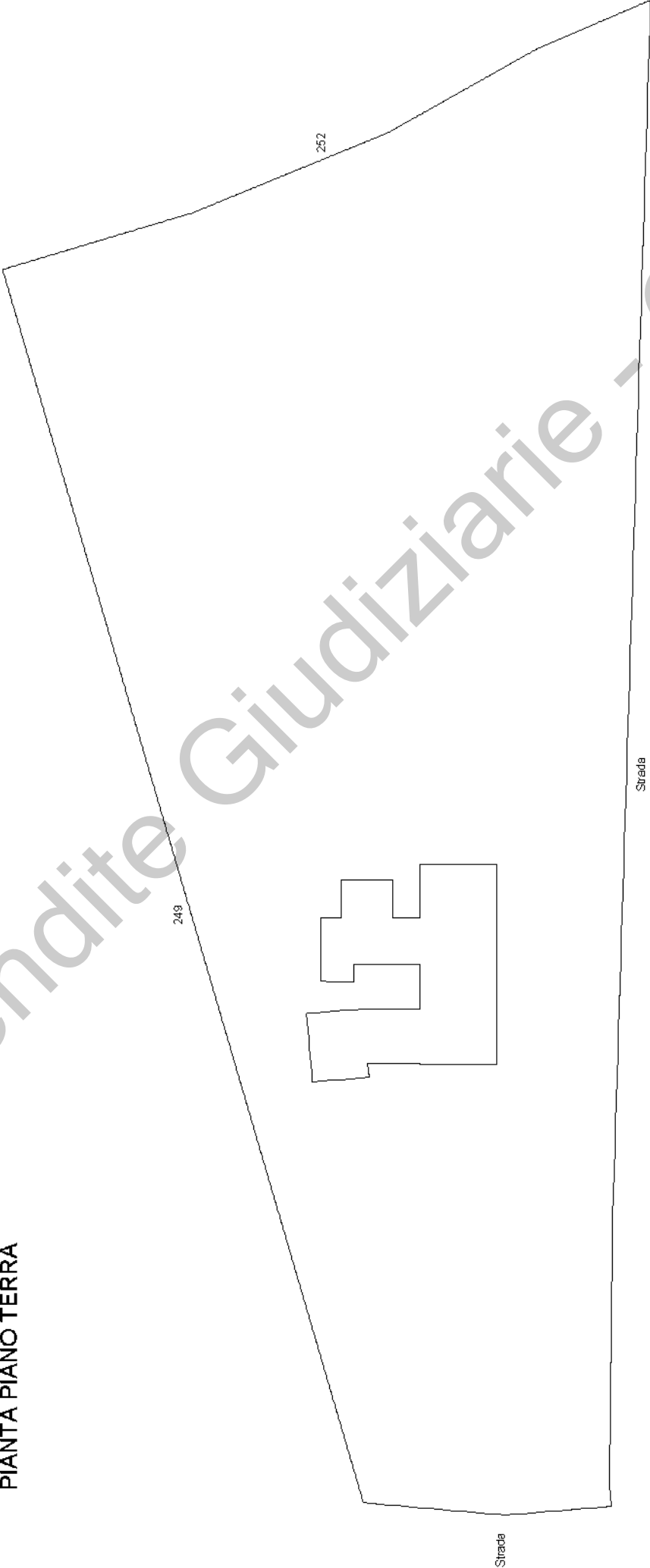
Dichiarazione protocollo n. UD0173880 del 03/06/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Majano
Via Nazionale

civ. 204

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 250
Subalterno: 3

Compilata da:
Pasut Bruno
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine N. 1990

PIANTA PIANO TERRA



Da: carlo.sala@pec.eppi.it
Inviato: giovedì 29 maggio 2025 12:47
A: comune.majano@certgov.fvg.it
Oggetto: richiesta delucidazioni
Allegati: Prot_Par 0005097 del 17-04-2025 - Documento Pratica A080_1998 deposito . Flli Taboga .pdf; Prot_Par 0005097 del 17-04-2025 - Documento Pratica A089-1976 Prefabbricato [REDACTED] Prot_Par 0005097 del 17-04-2025 - Documento Pratica A080_1998 deposito . Flli Taboga .pdf; PLN_pc 250.pdf

Alla c.a. Ufficio Edilizia Privata

Quale consulente tecnico del Tribunale nel procedimento di cui alla Liquidazione Giudiziaria della società F.lli Taboga ho provveduto a richiedere un certificato di commerciabilità che allego nello specifico sulla pc 251 vengono citate due autorizzazioni e come da pratiche allegate, come si può vedere nello stralcio della mappa nel disegno di cui all'autorizzazione in precario dovrebbe mancare un passaggio che porta alla situazione di cui allo stato di fatto e come individuata nella planimetria catastale allegata. Rimango in attesa di delucidazioni in merito e cordialmente saluto

Per.ind.ed. Carlo Sala

CARLO MARIA SALA per.ind.ed.
STUDIO TECNICO PROFESSIONALE

Viale Venezia n° 289 - 33100 Udine - Italy

☎/📠 0432.234258 - ✉ studiotecnico.cms@gmail.com

codice univoco W7YVJK9

Ai sensi del Dlgs 196/2003 e successive modifiche/integrazioni si precisa che le informazioni contenute nel presente messaggio, e negli eventuali allegati, sono riservate e per uso esclusivo del destinatario. Pertanto è vietata la copia, la diffusione e la rivelazione anche parziale dei dati in esso contenuti alle persone non autorizzate dal medesimo. Chiunque lo ricevesse per errore è pregato di restituirlo al mittente e di distruggere il contenuto. Considera l'ambiente: non stampare questa e-mail se non è necessario

Da: COMUNE DI MAJANO <comune.majano@certgov.fvg.it>
Inviato: martedì 3 giugno 2025 08:43
A: carlo.sala@pec.eppi.it
Oggetto: Prot. N.7164 del 03-06-2025 - POSTA CERTIFICATA: RISCONTRO DELUCIDAZIONI IMMOBILE F. 12 PARTICELLA 250 [REDACTED]
Allegati: Segnatura.xml

Buongiorno,
con la presente si comunica che i documenti inviati sono gli unici presenti nei nostri archivi, relativi all'immobile in oggetto.
Rimaniamo a disposizione per eventuali chiarimenti.
Cordiali saluti
Uff. tecnico

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Architectural floor plan of a building complex. The plan includes several rooms and areas, each labeled with a number and dimensions. The layout is as follows:

- Room 13 (Top Left):** A large rectangular room with dimensions 1376 (width) and 459 (height).
- Room 13 (Bottom Left):** A large rectangular room with dimensions 1318 (width) and 464 (height).
- Room 6 (Center):** A rectangular room with dimensions 473 (width) and 473 (height).
- Room 11 (Center Right):** A rectangular room with dimensions 473 (width) and 473 (height).
- Room 3 (Bottom Right):** A rectangular room with dimensions 473 (width) and 473 (height).
- Room 4 (Top Right):** A small rectangular room with dimensions 473 (width) and 473 (height).
- Room 11 (Far Right):** A long, narrow rectangular room with dimensions 473 (width) and 473 (height).

The plan also includes a north arrow in the top right corner and a scale bar in the bottom right corner. The text "PIANTA PIANO TERRA" is written vertically on the left side of the plan.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MAJANO		11	647		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3	VIA NAZIONALE		T-1			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
4	VIA NAZIONALE		1 - S1-T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
5	VIA NAZIONALE		S1			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
6	VIA NAZIONALE		T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
7						Immobile Soppresso
8						Immobile Soppresso
9						Immobile Soppresso
10						Immobile Soppresso
11	VIA NAZIONALE	209	T-1			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
12	VIA NAZIONALE	209	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	VIA NAZIONALE	209	T			Bene comune non censibile

MODULARIO
F. rig. rend. 697

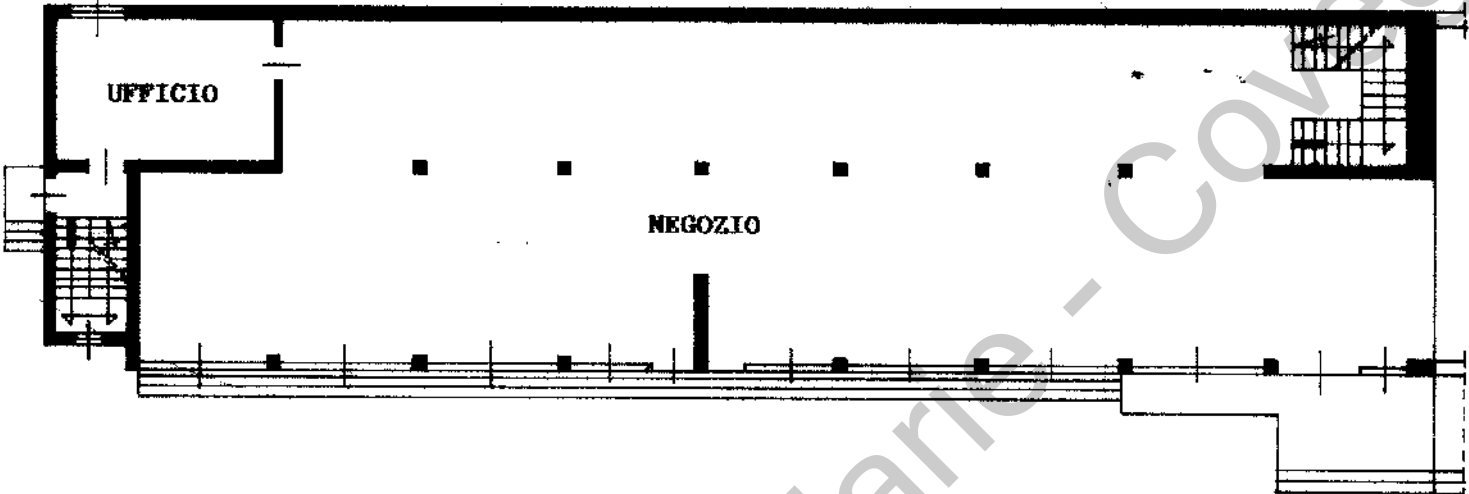


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

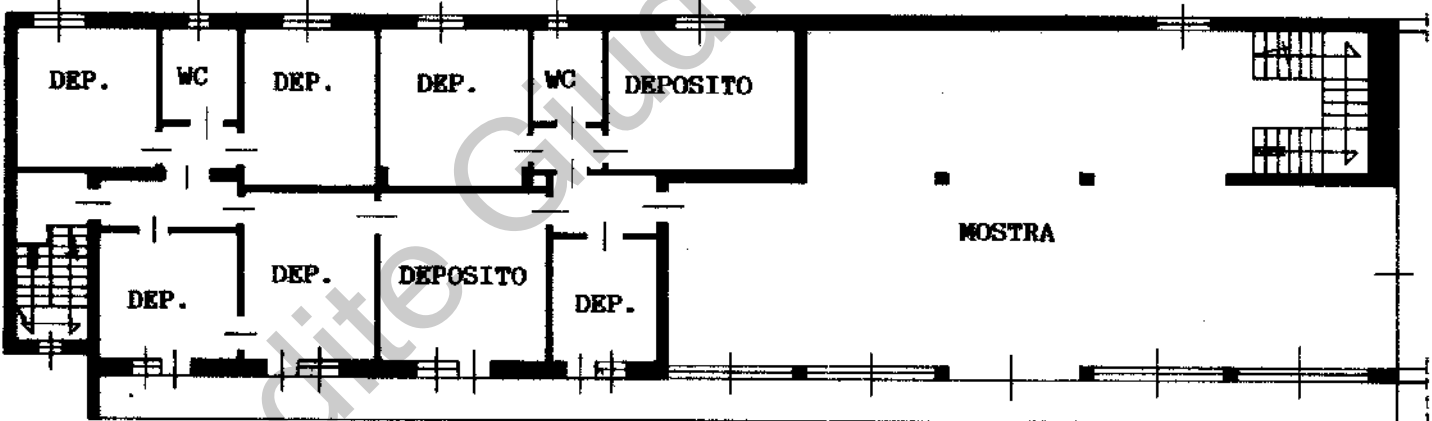
MOD. BN (CEU)
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MAIANO** via **NAZIONALE** civ.

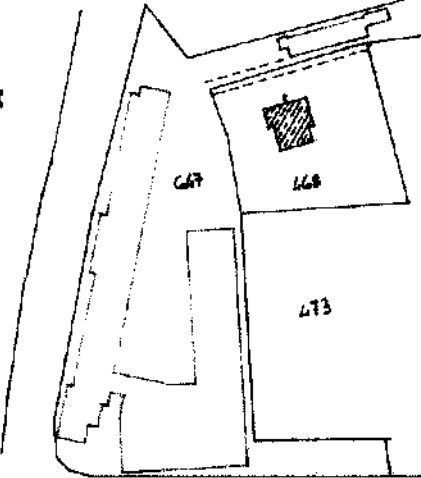
PIANTA PIANO TERRA
H=2.97

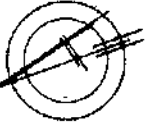


PIANTA PRIMO PIANO
H=2.80



PLANIMETRIA CATASTALE
SCALA 1/2000
FOGLIO N°11
MAPPALE N°647

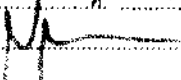


ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

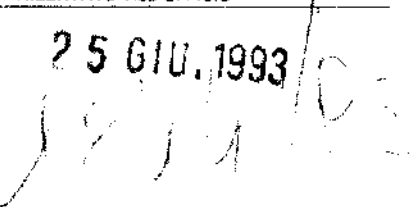
Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali:
F. **11**
n. **647** sub. **3**

Compilata dal **GEOM. PASUT BRUNO**
(Titolo, cognome e nome)

iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **UDINE** n. **1990**
data **22.03.1993** Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO

25 GIU. 1993


Stampa circolare: **GEOM. BRUNO PASUT**
ALBO GEOMETRI
UDINE
P. 1990

Stampa rettangolare: **25 GIU. 1993**

Data presentazione: 25/06/1993 - Data: 04/04/2025 - n. T142034 - Richiedente: SLACRL63S13L4830
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di MAIANO(E833) - < Foglio 11 - Particella 647 - Subalterno 3 >
VIA NAZIONALE Piano T-1

MODULARIO
F. 15.20/1993



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Libre
350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MAIANO

19. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1938, N. 853

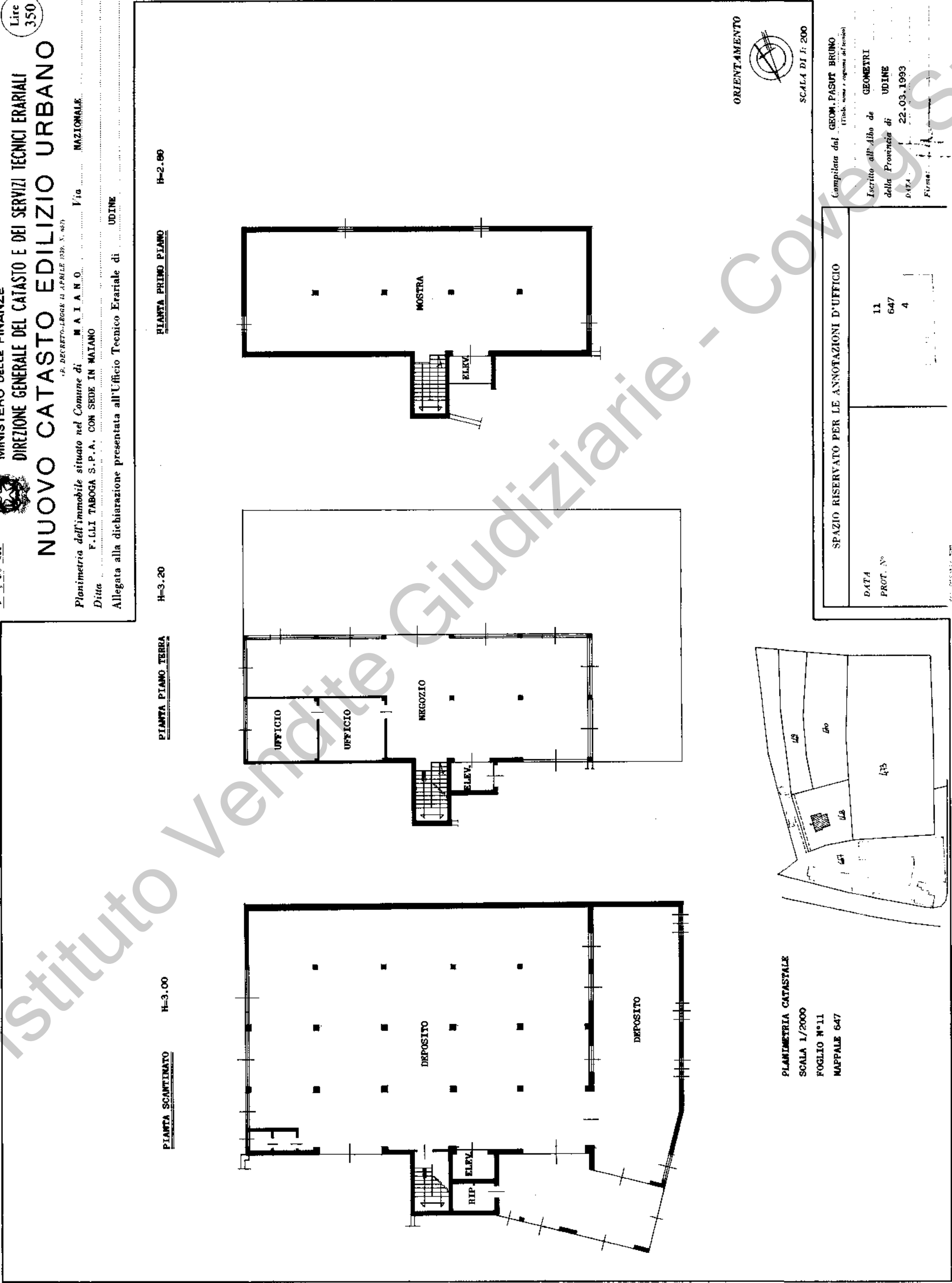
MAIANO

Via NAZIONALE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Ditta F.LLI TABOGA S.P.A. CON SEDE IN MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



MODULO
F. 19. 495

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MON. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Logo

Line
350

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MAIANO

IN DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1998 N. 461

Ditta F.LLI TABOGA S.P.A. CON SEDE IN MAIANO

Via NAZIONALE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

PIANTA SCANTINATO

PLANIMETRIA CATASTALE
SCALA 1/2000
FOGLIO N°11
MAPPALE N°647

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

11
647
5

Completata dal GEOM. PASUT BRUNO

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA 22.03.1993

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di MAJANO(E833) - < Foglio 11 - Particella 647 - Subalerno 5 >
VIA NAZIONALE Piano S1

inau 01

MODULARIO
F. rip. rend. 446

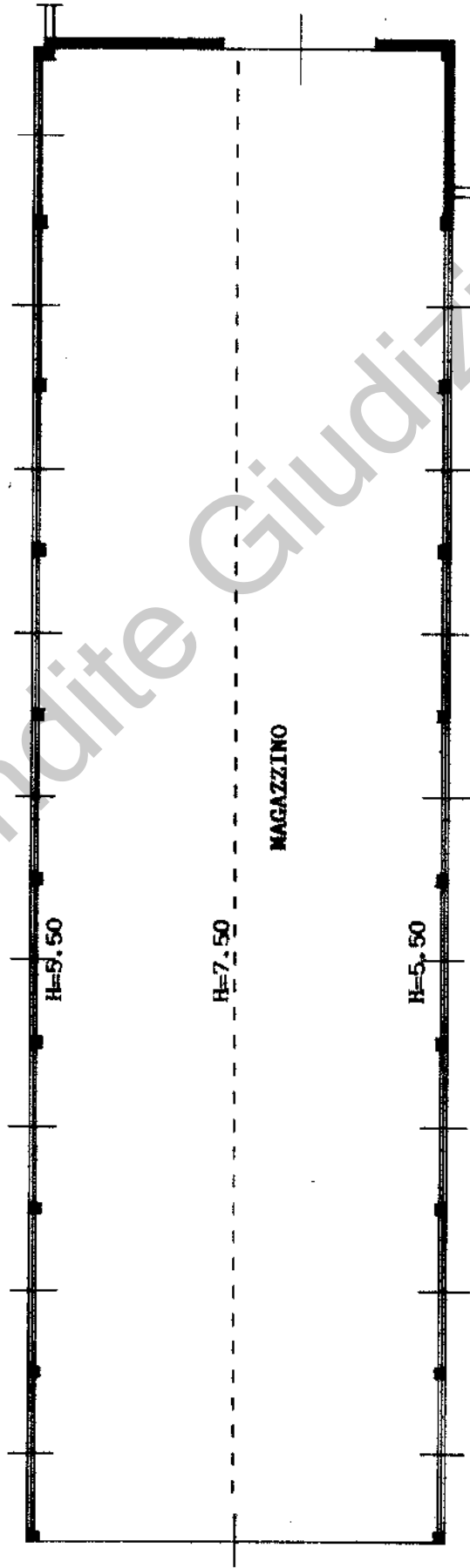


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. IT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MAJANO** via **NAZIONALE** civ.

PIANTA PIANO TERRA



MAGAZZINO

PLANIMETRIA CATASTALE

FOGLIO N°11

MAPPALE N°647

SCALA 1/2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Completata dal **GEOM. PASUT BRUNO**
(Titolo, cognome e nome)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali

F. **647** sub. **6**

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **UDINE** n. **1990**
data **22.03.1993** Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

25 GIU. 1993



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0211934 del 25/05/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Majano
Via Nazionale

civ. 209

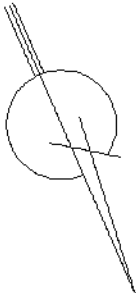
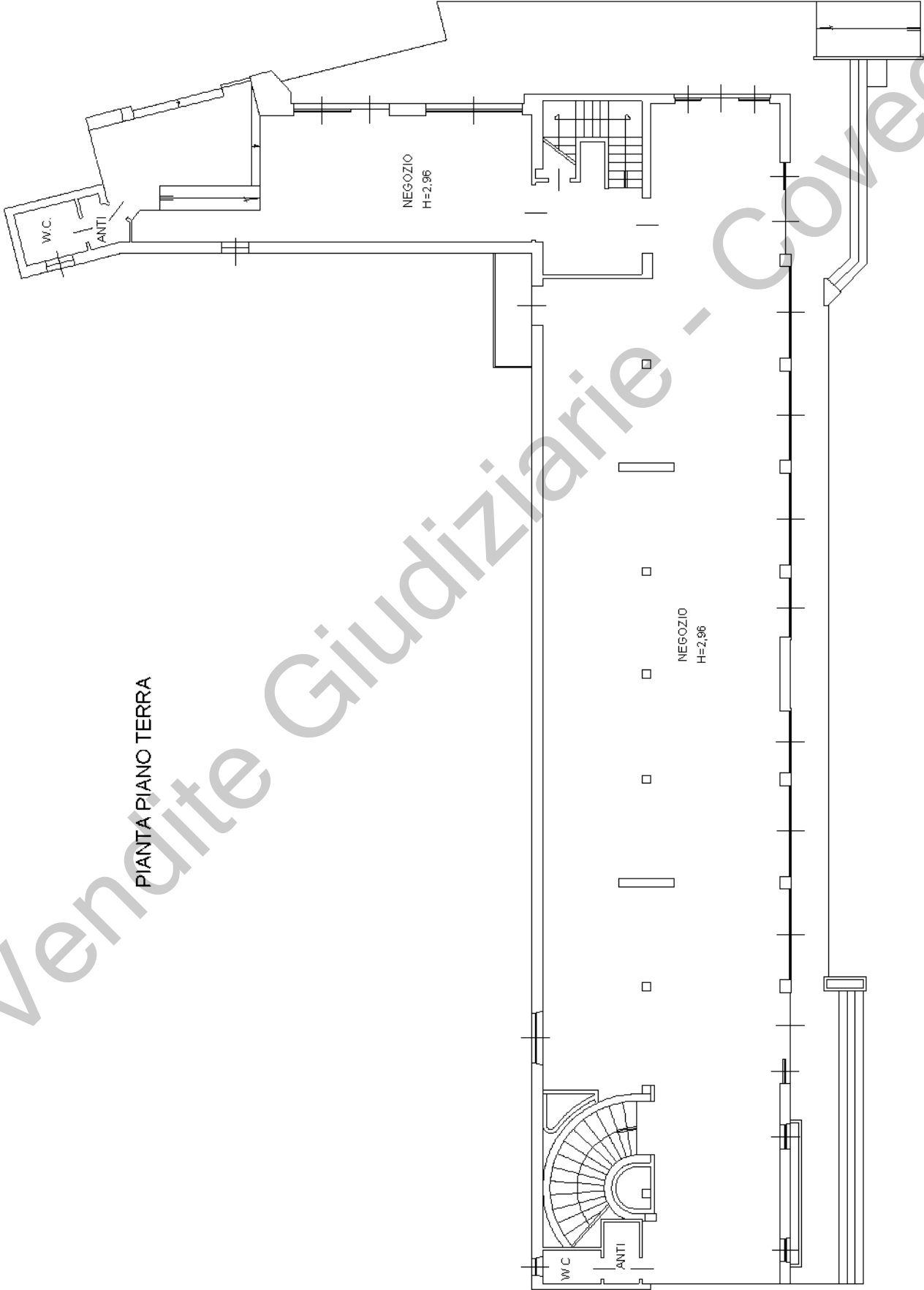
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 647
Subalterno: 11

Compilata da:
Pasut Bruno
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine N. 1990

Scala 1: 200

Shed n.1

PIANTA PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Scheda n. 2 Scala 1: 200

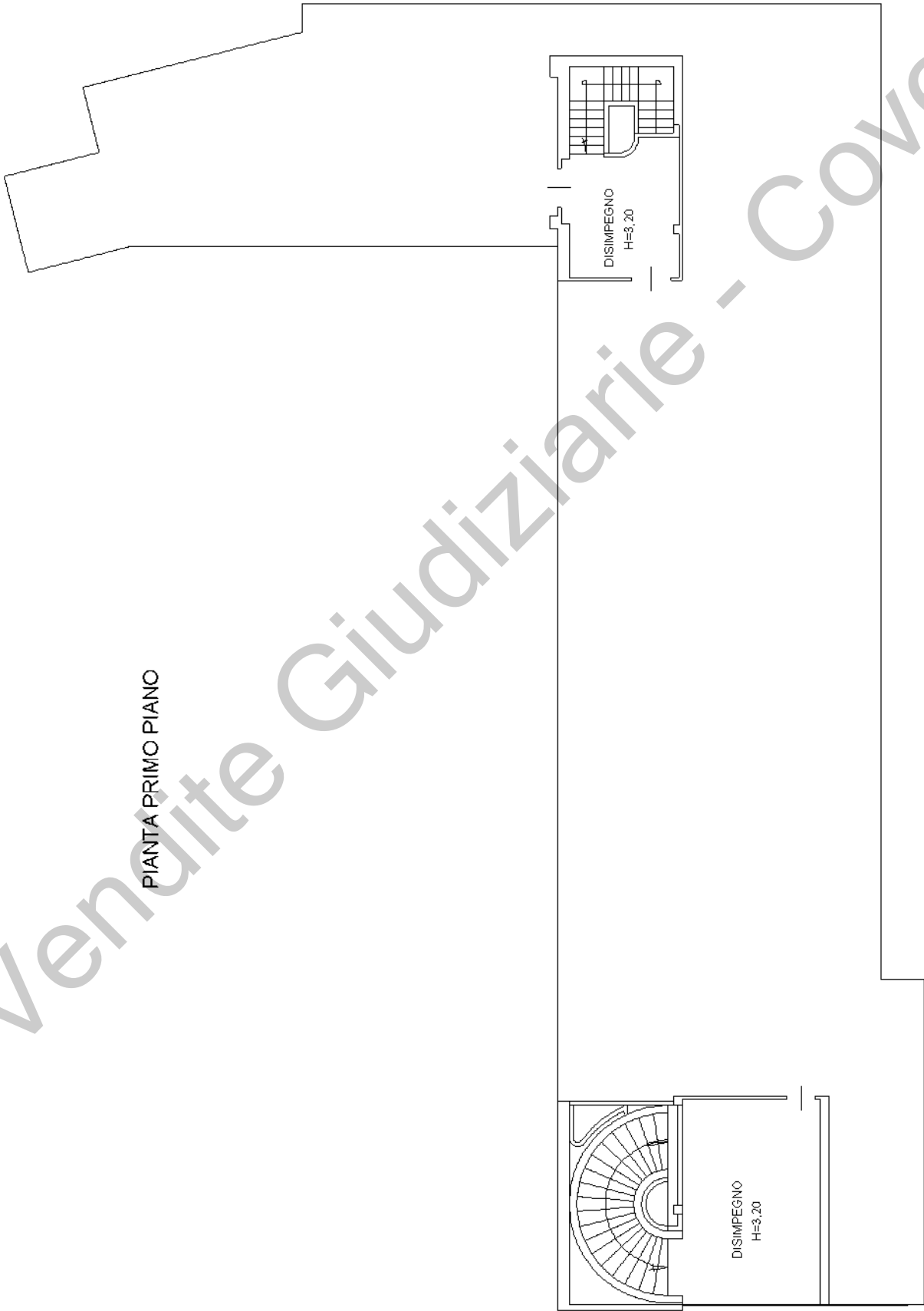
Dichiarazione protocollo n. UD0211934 del 25/05/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Majano
Via Nazionale

civ. 209

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 647
Subalterno: 11

Compilata da:
Pasut Bruno
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine

N. 1990



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Udine

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pasut Bruno	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Udine	N. 1990
Comune di Majano	Sezione:	Foglio: 11	Particella: 647	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 199090 del 13/05/2011 Scala 1 : 500				

PIANTA SCANTINATO

PIANTA PRIMO PIANO

