

LORIS ROMANIN

CN = ROMANIN LORIS
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

3/2025

DITTA:

[REDACTED] con sede in Tarcento (UD) Località Casali Pividori nr. 7 (C.F. 00261550305)

GIUDICE:

Dott.ssa Annalisa Barzani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2025

TECNICO INCARICATO:

Perito Industriale Edile Loris Romanin

CF:RMNLR565R29L195F

con studio in TOLMEZZO (UD) Via Roma nr. 28 telefono: 043343300

email: loris@studiorz.it loris.romanin@pec.eppi.it

TRIBUNALE DI UDINE
DEPOSITATO OGGI

- 7 LUG 2025

LOTTO 1

1. a IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE** sita in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Dell'Unione Europea civico S.N., della superficie commerciale di **157,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1125 subalterno 2 Piano T Cat. D/8 Rendita € 916,00

- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE** sita in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Dell'Unione Europea civico S.N., della superficie commerciale di **213,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1125 subalterno 3 Piano T Cat. D/8 Rendita € 804,00

- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICI** sita in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Dell'Unione Europea civico S.N., della superficie commerciale di **207,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1125 subalterno 4 Piano T-1 Cat. D/8 Rendita € 990,00

- **TERRENO INDUSTRIALE AD USO PERTINENZA DELLE SUCCITATE UNITA' IMMOBILIARI** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Dell'Unione Europea, della superficie commerciale di **4.744** mq per la quota di 92,18/1000 di proprietà della [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Foglio 35 particella 1102 Seminativo Arbor. 2^ Superficie mq. 4.744 Rd. 30,63 Ra. 19,60

(Terreno catastalmente risultante ancora erroneamente intestato alla socie [REDACTED])

- **TERRENO INDUSTRIALE AD USO PERTINENZA DELLE SUCCITATE UNITA' IMMOBILIARI** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Dell'Unione Europea, della superficie commerciale di **4.744** mq per la quota di 27/1000 di proprietà dell [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Foglio 35 particella 1009 Seminativo Arbor. 2^ Superficie mq. 3.420 Rd. 21,96 Ra. 14,06

(Terreno catastalmente risultante ancora erroneamente intestato alla soci [REDACTED])

1. b DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di tre unità immobiliari situate all'interno di un maggior complesso industriale-artigianale. Le unità oggetto della presente perizia hanno destinazione commerciale, destinazione terziaria (ufficio), destinazione artigianale. Il complesso immobiliare comprendente le tre unità in oggetto, risulta di recente costruzione (inizio lavori anno 2007) e si sviluppa su due livelli di piano. Al piano terra troviamo l'unità ad uso commerciale e quella ad uso artigianale, mentre al primo piano (con ingresso dal piano terra mediante scale interne) troviamo l'unità ad uso terziario (ufficio). Le stesse risultano completa in tutte le loro parti sia edilizie che impiantistiche, con gradi di finiture diversi in base alla tipologia ed alla destinazione. L'unità adibita ad uso artigianale la troviamo con finiture congrue

con la natura della stessa, pavimentazione industriale, impiantistica completa, porzione di area esterna pertinenziale posta sul lato Est; nell'unità ad uso commerciale troviamo finiture congrue con la destinazione, vetrata d'ingresso, pavimentazione industriale, impiantistica completa sia per quanto riguarda l'illuminazione che per il riscaldamento, la stessa è dotata di due servizi igienici di cui uno dotato di antibagno. L'unità ad uso terziario (ufficio) ha finiture di maggior pregio rispetto alle precedenti, la pavimentazione è in legno, i serramenti in alluminio l'impiantistica è completa. Anche in questa unità troviamo un locale bagno ed una terrazza posteriore a cui si accede sia dal locale bagno che dal locale ufficio limitrofo. Le due unità immobiliari ad uso commerciale e terziario sono completate da un'area comune (subalterno 1 bene comune) distinta da un'area esterna posta sul lato Ovest ed una zona ingresso.

Il compendio immobiliare, di cui le unità sopracitate fanno parte, è completato dalle aree di pertinenza distinte ai mappali nr. 1009 e 1102. Aree di pertinenza che costituiscono la viabilità esterna del compendio (mappale 1102) e la zona destinata da progetto a parcheggi di relazione ed aree verdi (mappale 1009).

- Consistenza commerciale complessiva unità commerciale

(Fig.35 particella 1125 subalterno 2):

157,40 m²

▪ Valore fiscale calcolato in base alla rendita catastale (961,80x63)	€ 60.593,40
▪ Valore calcolato in base ai valori OMI (€/mq. 700,00)	€ 110.180,00
▪ Mediando i valori così ottenuti ne ricaviamo un probabile valore di mercato pari a	€ 85.386,70
▪ Arrotondato a	<u>€ 85.000,00</u>

- Consistenza commerciale complessiva unità artigianale

(Fig.35 particella 1125 subalterno 3):

213,35 m²

▪ Valore fiscale calcolato in base alla rendita catastale (844,20x63)	€ 53.184,60
▪ Valore calcolato in base ai valori OMI (€/mq. 415,00)	€ 88.540,25
▪ Mediando i valori così ottenuti ne ricaviamo un probabile valore di mercato pari a	€ 70.862,43
▪ Arrotondato a	<u>€ 71.000,00</u>

- Consistenza commerciale complessiva unità terziaria (ufficio)

(Fig.35 particella 1125 subalterno 4):

208,62 m²

▪ Valore fiscale calcolato in base alla rendita catastale (990,00x63)	€ 62.370,00
▪ Valore calcolato in base ai valori OMI (€/mq. 850,00)	€ 177.327,00
▪ Mediando i valori così ottenuti ne ricaviamo un probabile valore di mercato pari a	€ 119.848,50
▪ Arrotondato a	<u>€ 120.000,00</u>

Valore di mercato complessivo del compendio immobiliare nel suo complesso

(Fig. 35 particella 1125 subalterni 2-3-4)

€ 276.000,00

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:

€ 69.000,00

Valore di vendita giudiziarie del compendio al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova

€ 207.000,00

Da considerare che nella valutazione delle unità immobiliari è stata tenuta in considerazione anche la quota di proprietà della [REDACTED], su detti terreni.

1. c_ STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi da persone e cose ad eccezione del subalterno 4 in cui si trovano ancora arredamento ed alcune attrezzature

1. d_ PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. **2006/085**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un complesso industriale-artigianale previa demolizione del fabbricato esistente
- Concessione Edilizia di variante N. **2007/227 di data 06/12/2007**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] con oggetto : Concessione Edilizia di Variante per opere di costruzione di un complesso industriale-artigianale – Variante C.E. 2006/085
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. **2008/106 di data 08/05/2008**, in [REDACTED]
[REDACTED], con oggetto Variante Finale per le opere esterne - Costruzione di un complesso industriale-artigianale previa demolizione del fabbricato esistente
- Licenza di Agibilità Parziale (per le sole opere esterne e le parti comuni) **Prot. N. 24980/10.12 di data 07/10/2008**, intestata a [REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. **2008/197 di data 06/08/2008**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un complesso industriale-artigianale previa demolizione del fabbricato esistente.
- Licenza di Agibilità Parziale (per la sola porzione registrata al Foglio 35 mappale 1125 – 1099 - 1102) **Prot. N. 25232/10.12 di data 09/10/2008**, intestata a [REDACTED] di Tarcento
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. **2015/128 di data 23/12/2015**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] di Tarcento, per lavori di Installazione antenna esterna
- Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (C.I.L.A.) N. **2017/211 di data 10/10/2017** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di frazionamento di unità immobiliari

1. e_ GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1.d.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

1.d.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**..

Si menziona la Circolare n. 2/2010 Agenzia del Territorio

1. f VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Inscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2008 a firma di notaio Cutrupia Roberto ai nn. 90781/27820 di repertorio, iscritta il 24/09/2008 a Udine ai nn. 27348/5124, a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA-SOCIETA' PER

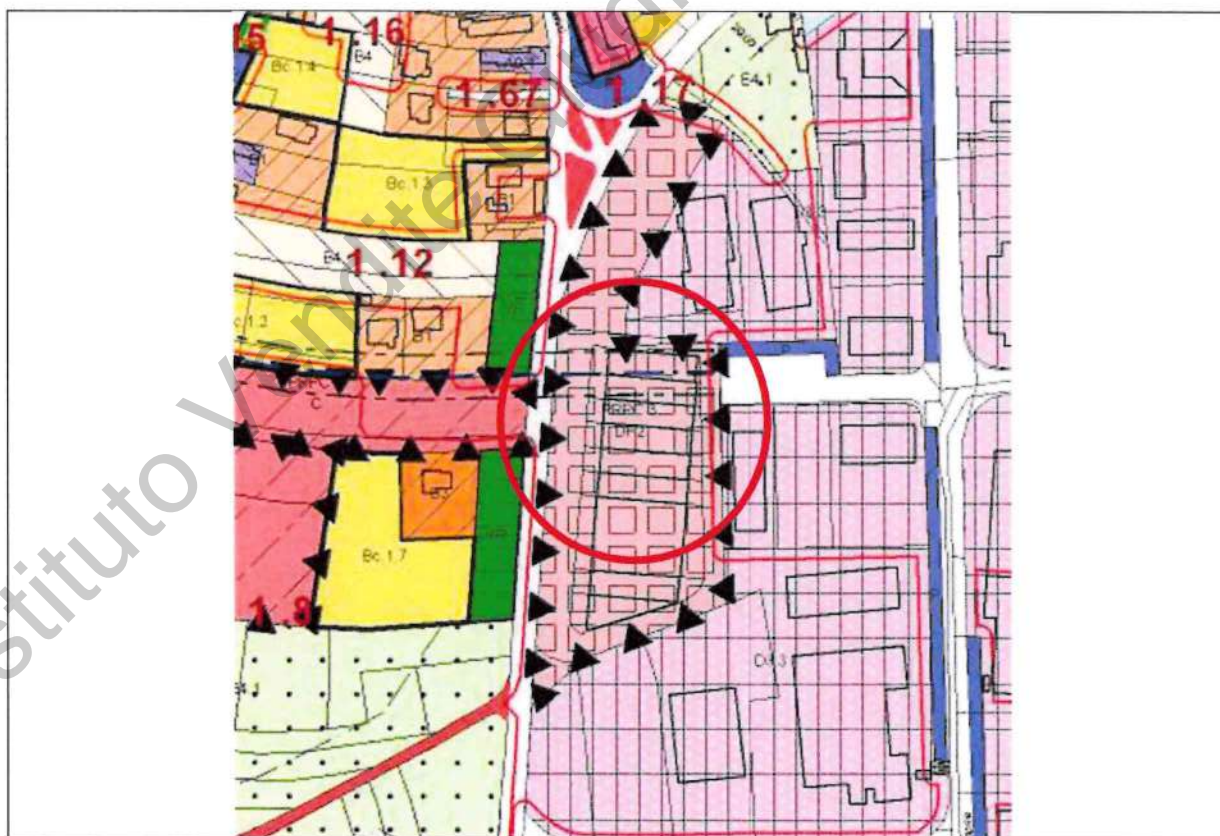
1. g DOCUMENTAZIONE:



Estratto di mappa



Ortofoto

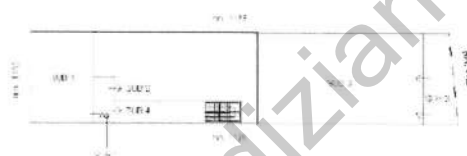


Estratto Piano Regolatore Comunale

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	De Cillis Alessandro
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Udine	N. 02997

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Comune di Tarcento	Protocollo n. UD0134034 del 10/10/2017
Sezione: Foglio: 35 Particella: 1125	Tipo Mappale n. dal
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. 17015604 del 10/10/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarcento

Viale Dell'Unione Europea

cliv. SNC

Identificativi Catastali:

Sessione:

Foglio: 35

Particella: 1125

Subalterno: 2

Compilata da:

De Cillis Alessandro

Iscritto all'albo:

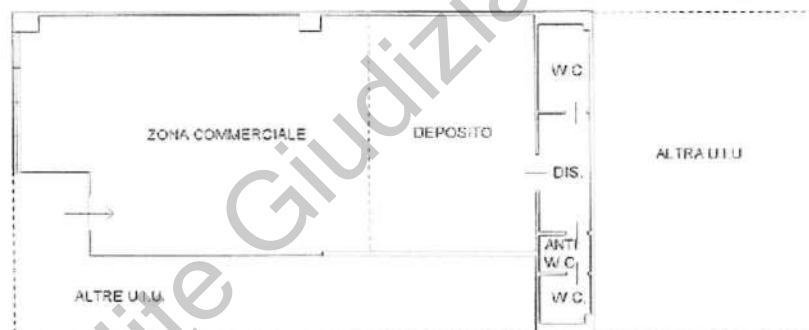
Geometri

Prov. Udine

N. 02997

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H. 3,05 m.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollata n. 008134094 del 10/10/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarcento

Viale Dell' Unione Europea

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 1125

Subalterno: 3

Compilata da:

De Cillia Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 02997

Scheda n. 1

Scala 1: 200



NORD



Data di presentazione: 10/10/2017 - Data: 17/06/2025 - N. pratica: UD0088895/2025 - Richiedente: federica cella - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

Planimetria catastale Fg. 35 Mappale 1125 Subalterno 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0088899 del 10/10/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarcento

Viale Dell' Unione Europea

div. SNC

Identificativi Catastali:

Servizio:

Foglio: 35

Particella: 1125

Subalterno: 4

Compilata da:

De Cillia Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 02997

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H.3,05 m.



PIANO PRIMO H.3,20 m.



Data di presentazione: 10/10/2017 - Data: 17/06/2025 - N. pratica: UD0088899/2025 - Richiedente: federica cella - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Planimetria catastale Fg. 35 Mappale 1125 Subalterno 4

	VISTA ESTERNA FABBRICATO
	FABBRICATO AD USO COMMERCIALE (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 2)
	FABBRICATO AD USO COMMERCIALE (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 2)
	FABBRICATO AD USO COMMERCIALE (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 2)

	FABBRICATO AD USO COMMERCIALE (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 2) – ZONA SERVIZI IGIENICI
	FABBRICATO AD USO COMMERCIALE (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 2) – ZONA SERVIZI IGIENICI
	FABBRICATO AD USO TERZIARIO/UFFICIO (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 4)

	FABBRICATO AD USO TERZIARIO/UFFICIO (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 4)
	FABBRICATO AD USO TERZIARIO/UFFICIO (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 4) – UFFICIO POSTERIORE
	FABBRICATO AD USO TERZIARIO/UFFICIO (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 4) – BAGNO
	FABBRICATO AD USO TERZIARIO/UFFICIO (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 4) – BAGNO

	FABBRICATO AD USO TERZIARIO/UFFICIO (FG. 35 MAPPALE 1125 SUB. 4) – RIPOSTIGLIO
---	---

N.B. PER IL LOTTO 2 VEDASI INTEGRAZIONI IN CALCE ALLA PERIZIA PER FRAZIONAMENTO IN LOTTO 2A E 2B

LOTTO 2

2. a IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO** sita in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pivadori civico 7, della superficie commerciale di **2.675** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 253 subalterno 6 Piano T Cat. D/7 Rendita € 18.046,52

- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO (cabina elettrica)** sita in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Casali Pivadori civico 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1208 Piano T Cat. D/1 Rendita € 104,00

- **TERRENO AD USO INDUSTRIALE** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pivadori senza numero civico, della superficie commerciale di **2675** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1207 subalterno 1 Piano T Cat. F1

- **TERRENO AD USO INDUSTRIALE** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **287** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1232 Relitto Ente Urbano

- **TERRENO AD USO INDUSTRIALE** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **190** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1233 Relitto Ente Urbano

2. b DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di un complesso industriale costituito da un fabbricato ad uso produttivo e relativi terreni pertinenziali. Il fabbricato, la cui costruzione ha avuto inizio nell'anno 1973 con successivi ampliamenti eseguiti nel corso degli anni, ha forma regolare e si sviluppa su un unico livello di piano, ad eccezione di due scantinati realizzati sotto la zona uffici (ex zona alloggio custode) e sotto la zona mensa/centrale termica. Il fabbricato principale è stato realizzato mediante fondazioni e strutture verticali (pilastri) ed orizzontali (travi) in calcestruzzo armato, pannelli di tamponamento in calcestruzzo alleggerito copertura in elementi prefabbricati di calcestruzzo. I successivi ampliamenti (nr. 2) sono stati realizzati con struttura in calcestruzzo prefabbricato. Il fabbricato si compone di una zona uffici, una zona spogliatoio/servizi igienici, una zona laboratorio ed una zona magazzino. All'interno della zona magazzino sono stati ricavati dei vani mediante realizzazione di strutture metalliche con tamponamento in pannelli di monopanel e serramenti in alluminio e vetro, vani che sono adibiti sia zona di lavorazione (stamperia) che a magazzini. Esternamente al fabbricato troviamo tutta un'area scoperta di pertinenza in parte dedicata a zona parcheggio ed in parte dedicata a zona di depurazione, zona costituita da impianto di fitodepurazione con vasche interrato e locali tecnici ed un impianto di depurazione costituito da vasche circolari esterne in acciaio vetrificato e locali tecnici. L'immobile e le relative aree scoperte ricadono urbanisticamente in zona D3.3. "Industriale esistente" del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Tarcento (PRGC).

- Consistenza commerciale del complesso industriale

(Fig.35 particella 235 subalterno 6):

• Porzione di fabbricato ad uso laboratorio	mq.	2.161,00
• Porzione di fabbricato ad uso magazzino	mq.	2.234,00
• Porzione di fabbricato ad uso uffici/servizi	mq.	307,00
• Porzione di fabbricato ad uso magazzini esterni	mq.	21,00
• Zona esterna con impianti depurazione	mq.	437,00
• Area esterna pertinenziale (mappale 253 e mappali 1207,1232,1233)	mq.	10.138,46
Totale superficie commerciale	mq.	6.173,85

• Valore fiscale calcolato in base alla rendita catastale (18.046,52x63)	€1.136.930,76
• Valore di mercato sulla base degli annunci commerciali presenti (€/mq. 285,00)	€ 1.759.547,25
Valore calcolato in base ai valori OMI (€/mq. 245,00)	€ 1.512.593,25

- Mediando i valori così ottenuti ne ricaviamo un valore di mercato pari a **€1.469.690,42**

Valore di mercato complessivo del compendio immobiliare nel suo complesso

(Fig. 35 particelle 253 sub. 6 – 1208 – 1207-1232-1233)

€ 1.470.000,00

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:

€ 367.500,00

Valore di vendita giudiziaria del compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 1.102.500,00

2. c_ STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalle attrezzature, dalla merce di magazzino, dalla strumentazione e mobili d'ufficio.

2. d_ PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili di data **12/03/1973**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un complesso industriale per stampare tessuti;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili di data **25/06/1974**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante alla Costruzione di un complesso industriale per stampare tessuti;
- Certificato di agibilità di data **18/06/1977**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un complesso industriale da adibirsi a stamperia tessuti;
- Concessione edilizia N. **288/87 di data 03/09/1987**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento ad uso magazzino ed uffici a servizio del capannone industriale;
- Certificato di agibilità di data **30/10/1991**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento ad uso magazzino ed uffici a servizio del capannone industriale;
- Concessione edilizia N. **492/87 di data 20/01/1988**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino, deposito, ufficio;
- Autorizzazione N. **124/89 di data 20/07/1989** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di opere di manutenzione straordinaria (formazione nuovo manto di copertura);
- Concessione edilizia N. **454/89 di data 15/01/1990**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino, deposito, ufficio (variante alla c.e. 492/87);
- Certificato di agibilità di data **25/11/1991**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento ad uso magazzino ed uffici a servizio del capannone industriale;
- Concessione edilizia N. **35/91 di data 16/04/1991**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino;
- Licenza di agibilità prot. **19920 di data 10/05/1997**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino;
- Autorizzazione N. **36/91 di data 16/04/1991** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di recinzione edificio e area industriale;

- Autorizzazione N. **366/92 di data 06/11/1992** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di depurazione;
- Autorizzazione N. **228/93 di data 11/06/1993** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di depurazione – variante all'A.E. nr. 366/92;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 10387 di data 27/06/1998** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione recinzione di area pertinenziale;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 3659 di data 22/02/2000** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per sostituzione copertura edificio industriale;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 11325 di data 24/05/2002** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di trasformazione alloggio custode in nuovi uffici e servizi igienici;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 13096 di data 10/06/2003** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di bonifica del manto di copertura tetto piano corpo uffici;
- Autorizzazione N. **2004/158 di data 31/05/2004** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di fitodepurazione costituito da vasche interrate e attrezzature tecniche;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 7464 di data 07/04/2005** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di fitodepurazione costituito da vasche interrate e attrezzature tecniche (opere di variante);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 14721 di data 06/06/2006** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione vasca di accumulo in terra impermeabilizzata con guaina in pead, per acque di scarico;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) **prot. 16045 di data 04/07/2016** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di realizzazione di manufatti tecnici per impianto di depurazione;
- Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (C.I.L.A.) **nr. 103216 di data 2019** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di realizzazione di una fondazione interna per il posizionamento di una macchina operatrice;

2. e GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

2.d.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Dalla documentazione ricavata a seguito accesso atti presso il Comune di Tarcento, dal sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le varie concessioni/autorizzazioni rilasciate nell'arco degli anni da parte del Comune di Tarcento. In particolare si è potuto riscontrare la completa assenza nelle varie pratiche edilizie e relativi allegati di una porzione di piano seminterrato (sotto la zona uffici ex alloggio custode e sotto la zona mensa/c.t. del nulla osta edilizio di data 25/06/1973), piano nel quale è stata ricavato il vano centrale termica dell'intero fabbricato ed alcuni vani). Le prime indicazioni di una scala che proviene da un ipotetico piano scantinato (particolare 1) le troviamo nelle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia nr. 492/87 del 20/01/1988, ma il cui oggetto è tutt'altro. Esternamente al fabbricato sul lato Est dello stesso, risultano realizzati dei manufatti ad uso deposito materiali vari di cui non si trova alcuna traccia nella

documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Tarcento (particolare 2). Sempre sul lato Est del fabbricato troviamo una porta "uscita di sicurezza" di cui non si trova traccia in alcun documento urbanistico presente presso il Comune di Tarcento (particolare 3), mentre sul lato Ovest troviamo lo spostamento/inversione di una finestra con una porta (particolare 4).

Per quanto riguarda opere interne al fabbricato troviamo tutta una serie di vani realizzati con struttura in pannelli metallici (monopanel) e dotati di serramentistica in alluminio, vani destinati alla separazione di varie zone di lavorazione e/o di immagazzinamento merci (particolare 5), sempre all'interno del fabbricato, sul lato Ovest dello stesso troviamo una diversa distribuzione degli spazi ricavata mediante la demolizione di alcune tramezzature (particolare 6), mentre nella zona Nord/Ovest del fabbricato troviamo una struttura metallica (soppalco) fissata al pavimento a sostegno di fusti di materiali. Sempre nella stessa zona troviamo la parziale demolizione di una parte interna quale ulteriore apertura di un vano deposito (particolare 7). Infine sempre sul lato Ovest del fabbricato tra la zona magazzino e la sala campionatura è stata aperta una porta di comunicazione (particolare 8). Tutte opere queste che non hanno trovato alcun riscontro nella documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Tarcento.

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso cabina elettrica (mappale nr. 1208) dalla documentazione ricavata a seguito accesso atti presso il Comune di Tarcento, non è stata trovata documentazione autorizzativa a nome [REDACTED] in merito alla realizzazione della stessa.

Sulla base di quanto sopra riportato l'immobile risulta **non conforme**.

2.d.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

La planimetria deposita presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Udine con protocollo nr. UD0129902 di data 22/09/2024 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto la gran parte delle difformità urbanistiche riscontrate durante il sopralluogo risultano difformi anche nella planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme**.

Si menziona la Circolare n. 2/2010 Agenzia del Territorio

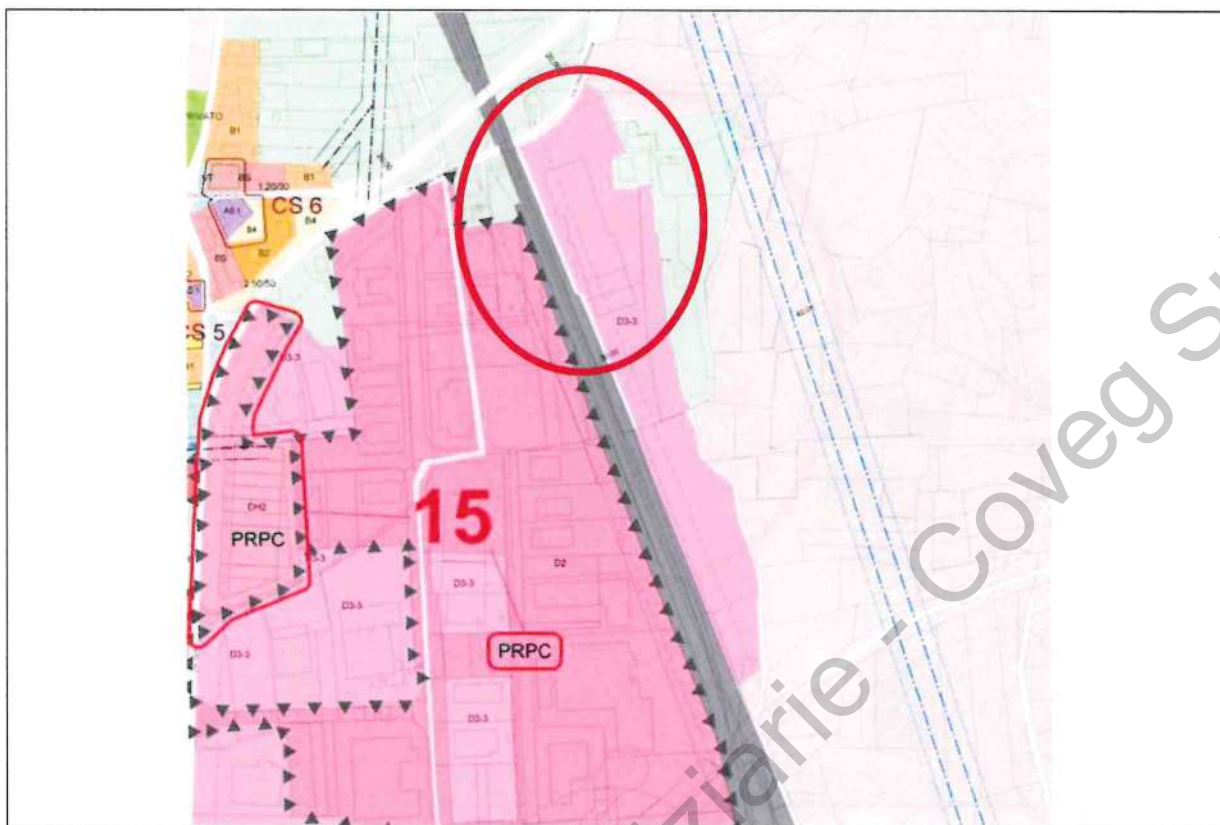
2. f VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Inscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/11/2010 a firma di notaio Riccioni Roberto ai nn. 108678/19095 di repertorio, iscritta il 26/11/2010 a Udine ai nn. 32529/6030 a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA

[REDACTED]

2. g DOCUMENTAZIONE



Estratto Piano Regolatore Comunale

Completata da:
Dr. Gullis Alessandro
Incaricato all'atto:
Severino
Prov. Udine M. 02237

Modificazioni Catastrali:
Foglio: 33
Particella: 249
Subparticella: 5

Divisione Esclusiva E. 17/03/2022 DR. 11/03/2024
Comune di VARSIZIO
Via Canal. Pizzardi
UDINE 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Data di presentazione: 22/05/2024 - Data: 17/06/2025 N. pratica: UD0008906/2025 Richiedente: federico.celli - Utente: planimetrica.m.lli
Senza l'obbligo di deposito di seg. A3(297x420) - Formato di scala: 1:1

75.4.1.1
200.000 m. l.
80.000 m. l.
2.510



PIANO TERRA

C. 100.000 m. l. 17/03/2022 - Comune di VARSIZIO - Via Canal. Pizzardi - UDINE 3
UDINE 3

Planimetria catastale Fg. 35 mappale 253 sub.6

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0088909 del 07/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarcento

Via Casali Pividori

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 1208

Subalterno:

Compilata da:

De Cillia Alessandro

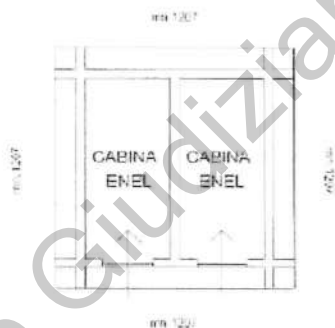
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 02997

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA H. 9.40



Centro di Tarcento - Sezione di Tarcento - Foglio 35 Particella 1208 Subalterno 1
Via Casali Pividori, 7 - 33010 Tarcento (UD) - Udine

Data di presentazione: 07/04/2017 - Data: 17/06/2025 - N. pratica: UD0088909/2025 - Richiedente: federica cella - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1



VISTA ESTERNA FABBRICATO



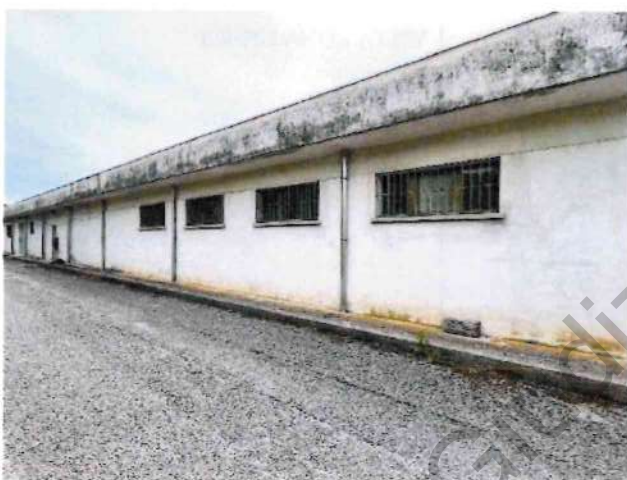
VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ZONA UFFICI



VISTA ZONA UFFICI



VISTA ZONA SERVIZI



VISTA ZONA LABORATORIO



VISTA ZONA LABORATORIO

	VISTA ZONA LABORATORIO
	VISTA ZONA LABORATORIO
	VISTA ZONA MAGAZZINO
	VISTA ZONA MAGAZZINO



VISTA ZONA MAGAZZINO



VISTA ZONA MAGAZZINO



VISTA ZONA MAGAZZINO



VISTA ZONA SERVIZI/SPOGLIATOI



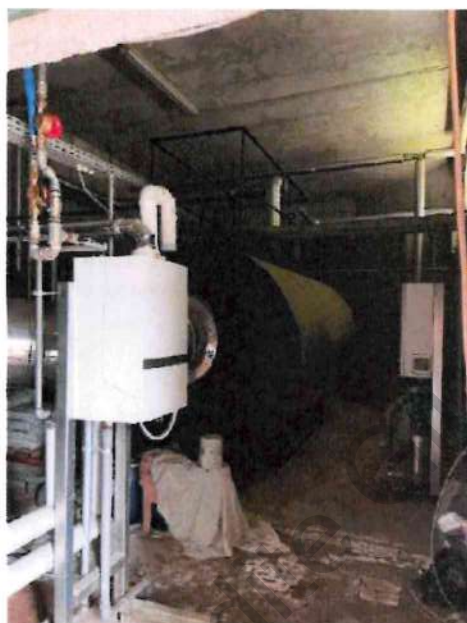
VISTA ZONA SERVIZI/SPOGLIATOI



VISTA ZONA MENSA



VISTA ZONA MENSA



VISTA CENTRALE TERMICA



VISTA CENTRALE TERMICA

LOTTO 3

3. a IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

- **TERRENO AD USO INDUSTRIALE** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **8340** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 324 Seminativo Arbor. Cl. 2^a Superficie mq. 8.340 R.d. 53,84 R.a. 34,46

- **TERRENO AD USO INDUSTRIALE** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **1910** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 378 Prato Cl. 2^a Superficie mq. 1.910 R.d. 9,86 R.a. 5,43

- **TERRENO AD USO INDUSTRIALE/AGRICOLA** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **630** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 380 Seminativo Arbor. Cl. 3^a Superficie mq. 630 R.d. 3,25 R.a. 2,28

3. b DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di tre terreni costituenti unico lotto, ricadenti urbanisticamente per la quasi totalità in zona D3.3 "Industriale esistente" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tarcento, mentre per una minima parte ricadenti urbanisticamente in zona E4.3 "Di interesse agricolo-paesaggistico, speciale" e di proprietà esclusiva della [REDACTED] tale lotto di terreno, confinante con il complesso industriale distinto al mappale 253 attualmente è completamente ricoperto da vegetazione spontanea. Le norme del Piano Regolatore Generale Comunale di Tarcento consentono l'edificazione di nuovi fabbricati con un indice di copertura pari a 0,5 mq/mq. La nota negativa di tale lotto di terreno è l'accessibilità allo stesso. Infatti tale lotto al momento è accessibile esclusivamente da strade sterrate.

Sulla base di quanto sopra riportato effettuate tutte le valutazioni del caso il valore commerciale del lotto in oggetto può venir valutato come segue:

Superficie complessiva terreni mq. 10.880,00

- Valore mappale 324 avente superficie pari a mq. 8.340 ricadente completamente in zona urbanistica D3.3 € 237.690,00
- Valore mappale 378 avente superficie pari a mq. 1.910 ricadente completamente in zona urbanistica D3.3 € 54.435,00
- Valore mappale 380 avente superficie pari a mq. 630 ricadente per circa mq. 195

in zona urbanistica D3.3 e per circa mq. 435 in zona urbanistica E4.3	€ 6.775,00
Valore complessivo lotto	€ 298.900,00
Valore di mercato complessivo del compendio immobiliare nel suo complesso (Fg. 35 particelle 324-378-380)	<u>€ 300.000,00</u>
Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia e per vizi di accessibilità	- € 75.000,00
Valore vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto In cui si trova	<u>€ 225.000,00</u>

3. c_STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi da persone e cose.

3. d_PRATICHE EDILIZIE:

Non essendoci fabbricati insistenti sul lotto non esistono pratiche edilizie

3. e GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

4.d.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non essendoci fabbricati insistenti sul lotto non esistono conformità urbanistiche da valutare

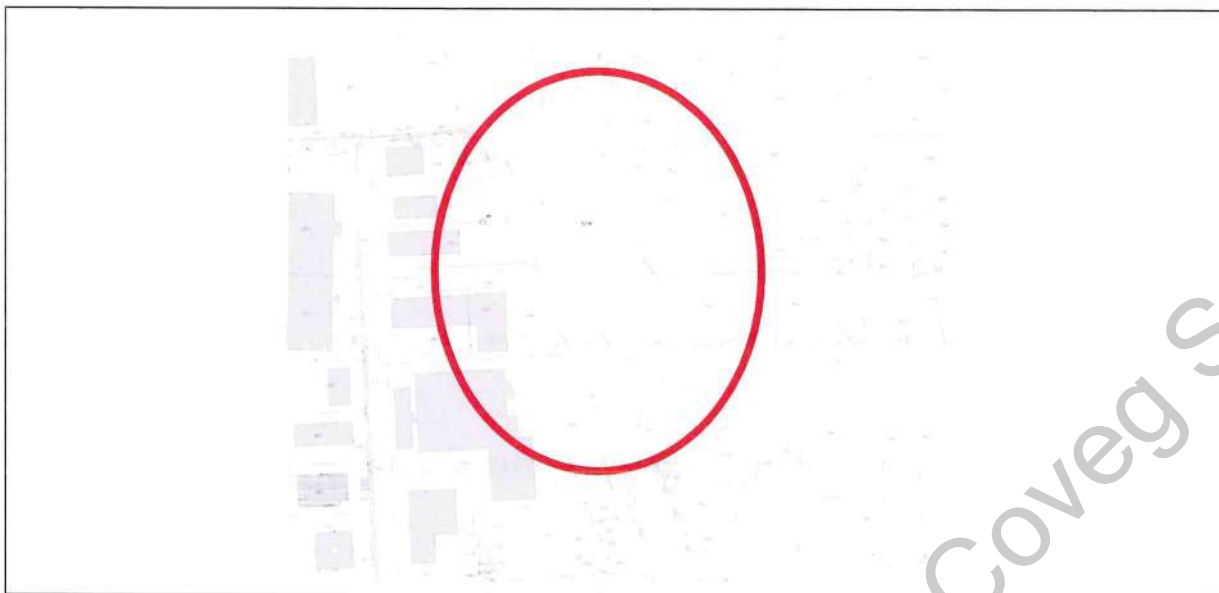
4.d.2 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non essendoci fabbricati insistenti sul lotto non esistono conformità catastali da valutare

3. f VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sussistono iscrizioni su detti terreni

3. g DOCUMENTAZIONE



Estratto di mappa



Ortofoto



Estratto Piano Regolatore Comunale

I valori sopra determinati rappresentano, secondo le valutazioni effettuate dal sottoscritto, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, esaminati nella situazione di fatto in cui si trovano alla data odierna e soprattutto tenendo in considerazione l'attuale stato di manutenzione.

Con quanto esposto, il sottoscritto ROMANIN per. ind. edile Loris con studio in Tolmezzo Via Roma nr. 28, iscritto all'Ordine Professionale dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine con posizione nr. 2247 ritiene di aver compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Tolmezzo li 19 Giugno 2025

Romanin per. ind. edile Loris



TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2025 il giorno 07 del mese di luglio avanti al Giudice dott.ssa Annalisa Barzazi, il perito Loris Romanin nato a Tolmezzo (UD) il 29/10/1965, CF RMNLR565R29L195F: con studio a Tolmezzo, in via Roma n. 28 identificato con carta d'identità n. CA87481PD, rilasciata in data 31/05/2023, chiede di prestare giuramento dell'allegata perizia, ai sensi dell'art 2, DM 30/5/2022, per LG Friulprint Srl con sede a Tarcento, località Casali Pividori n. 7.

La dott.ssa Barzazi, previe le ammonizioni di legge, invita il perito Romanin al giuramento di rito, che presta ripetendo:

“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, firmato e sottoscritto

Il giudice dott.ssa A. Barzazi



Il perito



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 3/2025

DITTA:

[REDACTED] con sede in Tarcento (UD) Località Casali Pividori nr. 7 (C.F. 00261550305)

GIUDICE:

Dott.ssa Annalisa Barzazi

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2025

TECNICO INCARICATO:

Perito Industriale Edile Loris Romanin

CF:RMNLR565R29L195F

con studio in TOLMEZZO (UD) Via Roma nr. 28 telefono: 043343300

email: loris@studio-rz.it loris.romanin@pec.eppi.it

Sulla base della richiesta d'acquisto pervenuta al Curatore della Liquidazione Giudiziale oggetto della presente, considerando che tale richiesta interessa esclusivamente dei terreni ricompresi nella perizia iniziale al "Lotto 2", dato atto che il Giudice Delegato ha autorizzato l'accettazione dell'offerta ed ha autorizzato l'integrazione della perizia iniziale con il frazionamento del "Lotto 2" in due lotti "Lotto 2 a" e "Lotto 2 b". La presente relazione viene redatta esclusivamente per tale scopo, specificando che i lotti "Lotto 1" e "Lotto 3" non subiscono alcuna variazione rispetto alla relazione di perizia iniziale.

LOTTO 2 a

2. a IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO** sita in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori civico 7, della superficie commerciale di **2.675** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 253 subalterno 6 Piano T Cat. D/7 Rendita € 18.046,52

- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO (cabina elettrica)** sita in **Comune di** [REDACTED] Collalto Casali Pividori civico 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1208 Piano T Cat. D/1 Rendita € 104,00

- **TERRENO AD USO INDUSTRIALE** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **190** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1233 Relitto Ente Urbano

2. b DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di un complesso industriale costituito da un fabbricato ad uso produttivo e relativi terreni pertinenziali. Il fabbricato, la cui costruzione ha avuto inizio nell'anno 1973 con successivi ampliamenti eseguiti nel corso degli anni, ha forma regolare e si sviluppa su un unico livello di piano, ad eccezione di due scantinati realizzati sotto la zona uffici (ex zona alloggio custode) e sotto la zona mensa/centrale termica. Il fabbricato principale è stato realizzato mediante fondazioni e strutture verticali (pilastri) ed orizzontali (travi) in calcestruzzo armato, pannelli di tamponamento in calcestruzzo alleggerito copertura in elementi prefabbricati di calcestruzzo. I successivi ampliamenti (nr. 2) sono stati realizzati con struttura in calcestruzzo prefabbricato. Il fabbricato si compone di una

zona uffici, una zona spogliatoio/servizi igienici, una zona laboratorio ed una zona magazzino. All'interno della zona magazzino sono stati ricavati dei vani mediante realizzazione di strutture metalliche con tamponamento in pannelli di monopanel e serramenti in alluminio e vetro, vani che sono adibiti sia zona di lavorazione (stamperia) che a magazzini. Esternamente al fabbricato troviamo tutta un'area scoperta di pertinenza in parte dedicata a zona parcheggio ed in parte dedicata a zona di depurazione, zona costituita da impianto di fitodepurazione con vasche interrato e locali tecnici ed un impianto di depurazione costituito da vasche circolari esterne in acciaio vetrificato e locali tecnici. L'immobile e le relative aree scoperte ricadono urbanisticamente in zona D3.3. "Industriale esistente" del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Tarcento (PRGC).

- Consistenza commerciale del complesso industriale

(Fig.35 particella 235 subalterno 6):

• Porzione di fabbricato ad uso laboratorio	mq.	2.161,00
• Porzione di fabbricato ad uso magazzino	mq.	2.234,00
• Porzione di fabbricato ad uso uffici/servizi	mq.	307,00
• Porzione di fabbricato ad uso magazzini esterni	mq.	21,00
• Zona esterna con impianti depurazione	mq.	437,00
• Cabina elettrica (mappale 1208)	mq.	12,00
• Area esterna pertinenziale (mappale 253 e mappali 1233)	mq.	7.176,46
Totale superficie commerciale	mq.	5.889,65
• Valore fiscale calcolato in base alla rendita catastale (18.046,52x63)		€1.136.930,76
• Valore di mercato sulla base degli annunci commerciali presenti (€/mq. 285,00)		€ 1.759.547,25
Valore calcolato in base ai valori OMI (€/mq. 245,00)		€ 1.512.593,25
• Mediando i valori così ottenuti ne ricaviamo un valore di mercato pari a		€1.469.690,42

Valore di mercato complessivo del compendio immobiliare nel suo complesso

(Fig. 35 particelle 253 sub. 6 – 1208 – 1207-1232-1233) **€ 1.470.000,00**

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi: **€ 367.500,00**

Valore di vendita giudiziaria del compendio al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova **€ 1.102.500,00**

2. c_ STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalle attrezzature, dalla merce di magazzino, dalla strumentazione e mobili d'ufficio.

2. d_ PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili di data **12/03/1973**, intestata [REDACTED] er lavori di Costruzione di un complesso industriale per stampare tessuti;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili di data **25/06/1974**, intestata [REDACTED] per lavori di Variante alla Costruzione di un complesso industriale per stampare tessuti;

- Certificato di agibilità **di data 18/06/1977**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un complesso industriale da adibirsi a stamperia tessuti;
- Concessione edilizia **N. 288/87 di data 03/09/1987**, intestata [REDACTED] per lavori di Ampliamento ad uso magazzino ed uffici a servizio del capannone industriale;
- Certificato di agibilità **di data 30/10/1991**, intestat [REDACTED] per lavori di Ampliamento ad uso magazzino ed uffici a servizio del capannone industriale;
- Concessione edilizia **N. 492/87 di data 20/01/1988**, intestata [REDACTED] per lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino, deposito, ufficio;
- Autorizzazione **N. 124/89 di data 20/07/1989** intestata [REDACTED] Tarcento, per lavori di opere di manutenzione straordinaria (formazione nuovo manto di [REDACTED]);
- Concessione edilizia **N. 454/89 di data 15/01/1990**, intestata [REDACTED] r lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino, deposito, ufficio (variante alla c.e. 492/87);
- Certificato di agibilità **di data 25/11/1991**, intestata a [REDACTED]. per lavori di Ampliamento ad uso magazzino ed uffici a servizio del capannone industriale;
- Concessione edilizia **N. 35/91 di data 16/04/1991**, intestat [REDACTED] per lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino;
- Licenza di agibilità **prot. 19920 di data 10/05/1997**, intestata [REDACTED] per lavori di Ampliamento edificio industriale uso magazzino;
- Autorizzazione **N. 36/91 di data 16/04/1991** intestata [REDACTED] i Tarcento, per lavori di recinzione edificio e area industriale;
- Autorizzazione **N. 366/92 di data 06/11/1992** intestata [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di depurazione;
- Autorizzazione **N. 228/93 di data 11/06/1993** intestata [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di depurazione – variante all'A.E. nr. 366/92;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 10387 di data 27/06/1998** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione recinzione di area pertinenziale;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 3659 di data 22/02/2000** intestata [REDACTED] di Tarcento, per sostituzione copertura edificio industriale;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 11325 di data 24/05/2002** intestat [REDACTED] Tarcento, per lavori di trasformazione alloggio custode in nuovi uffici e servizi igienici;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 13096 di data 10/06/2003** intestata [REDACTED] i Tarcento, per lavori di bonifica del manto di copertura tetto piano corpo uffici;
- Autorizzazione **N. 2004/158 di data 31/05/2004** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di fitodepurazione costituito da vasche interrato e attrezzature tecniche;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 7464 di data 07/04/2005** intestata [REDACTED] di Tarcento, per lavori di costruzione impianto di fitodepurazione costituito da vasche interrato e attrezzature tecniche (opere di

variante);

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **prot. 14721 di data 06/06/2006** intestata a [REDACTED] i Tarcento, per lavori di costruzione vasca di accumulo in terra impermeabilizzata con guaina in pead, per acque di scarico;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) **prot. 16045 di data 04/07/2016** intestata a [REDACTED] di Tarcento, per lavori di realizzazione di manufatti tecnici per impianto di depurazione;
- Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (C.I.L.A.) **nr. 103216 di data 2019** intestata a [REDACTED] i Tarcento, per lavori di realizzazione di una fondazione interna per il posizionamento di una macchina operatrice;

2. e GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

2.e.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Dalla documentazione ricavata a seguito accesso atti presso il Comune di Tarcento, dal sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le varie concessioni/autorizzazioni rilasciate nell'arco degli anni da parte del Comune di Tarcento. In particolare si è potuto riscontrare la completa assenza nelle varie pratiche edilizie e relativi allegati di una porzione di piano seminterrato (sotto la zona uffici ex alloggio custode e sotto la zona mensa/c.t. del nulla osta edilizio di data 25/06/1973), piano nel quale è stata ricavato il vano centrale termica dell'intero fabbricato ed alcuni vani). Le prime indicazioni di una scala che proviene da un ipotetico piano scantinato (particolare 1) le troviamo nelle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia nr. 492/87 del 20/01/1988, ma il cui oggetto è tutt'altro. Esternamente al fabbricato sul lato Est dello stesso, risultano realizzati dei manufatti ad uso deposito materiali vari di cui non si trova alcuna traccia nella documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Tarcento (particolare 2). Sempre sul lato Est del fabbricato troviamo una porta "uscita di sicurezza" di cui non si trova traccia in alcun documento urbanistico presente presso il Comune di Tarcento (particolare 3), mentre sul lato Ovest troviamo lo spostamento/inversione di una finestra con una porta (particolare 4).

Per quanto riguarda opere interne al fabbricato troviamo tutta una serie di vani realizzati con struttura in pannelli metallici (monopanel) e dotati di serramentistica in alluminio, vani destinati alla separazione di varie zone di lavorazione e/o di immagazzinamento merci (particolare 5), sempre all'interno del fabbricato, sul lato Ovest dello stesso troviamo una diversa distribuzione degli spazi ricavata mediante la demolizione di alcune tramezzature (particolare 6), mentre nella zona Nord/Ovest del fabbricato troviamo una struttura metallica (soppalco) fissata al pavimento a sostegno di fusti di materiali. Sempre nella stessa zona troviamo la parziale demolizione di una parte interna quale ulteriore apertura di un vano deposito (particolare 7). Infine sempre sul lato Ovest del fabbricato tra la zona magazzino e la sala campionatura è stata aperta una porta di comunicazione (particolare 8). Tutte opere queste che non hanno trovato alcun riscontro nella documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Tarcento.

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso cabina elettrica (mappale nr. 1208) dalla documentazione ricavata a seguito accesso atti presso il Comune di Tarcento, non è stata trovata documentazione autorizzativa a nom [REDACTED] n merito alla realizzazione della stessa.

Sulla base di quanto sopra riportato l'immobile risulta **non conforme**.

2.e.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

La planimetria deposita presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Udine con protocollo nr. UD0129902 di data 22/09/2024 non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto la gran parte delle difformità urbanistiche riscontrate durante il sopralluogo risultano difformi anche nella planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme**.

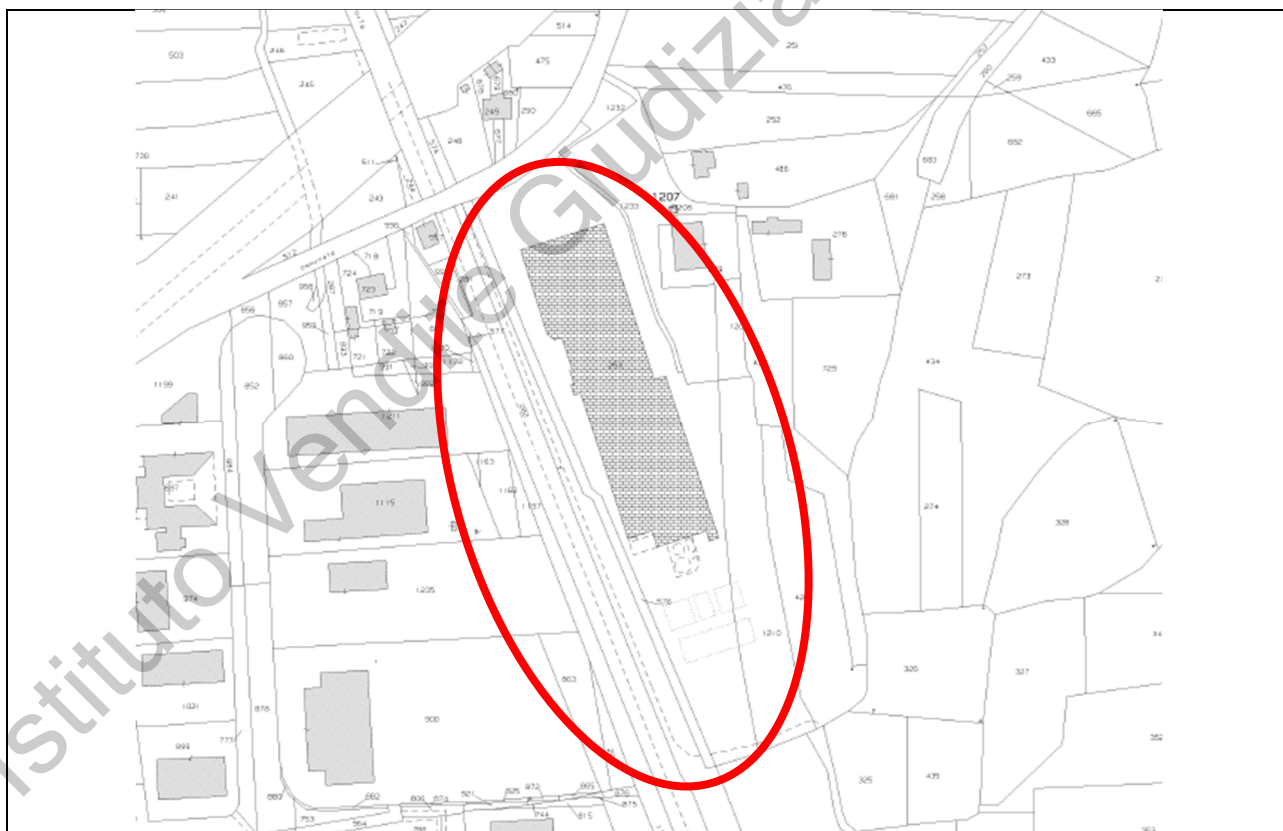
Si menziona la Circolare n. 2/2010 Agenzia del Territorio

2. f VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/11/2010 a firma di notaio Riccioni Roberto ai nn. 108678/19095 di repertorio, iscritta il 26/11/2010 a Udine ai nn. 32529/6030 a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA

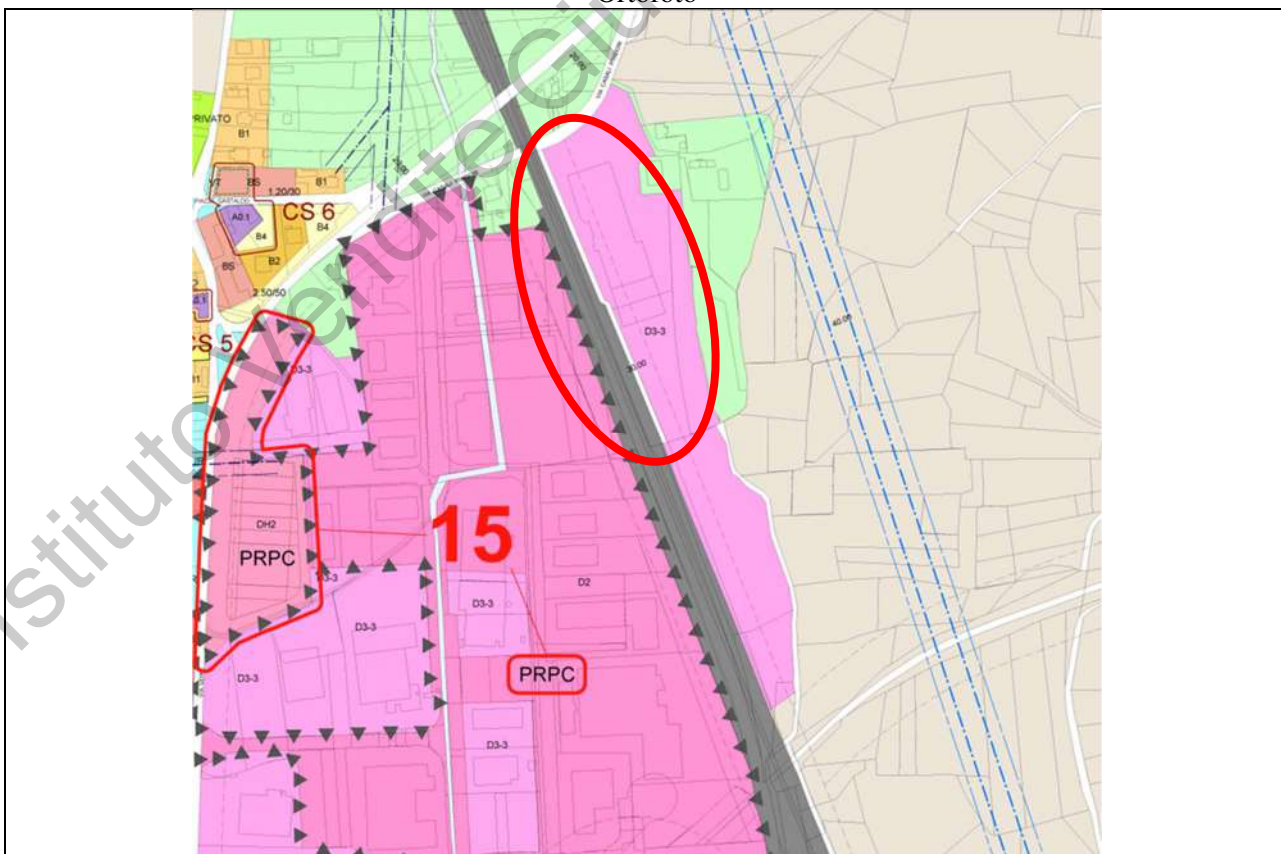
2. g DOCUMENTAZIONE



Estratto di mappa



Ortofoto

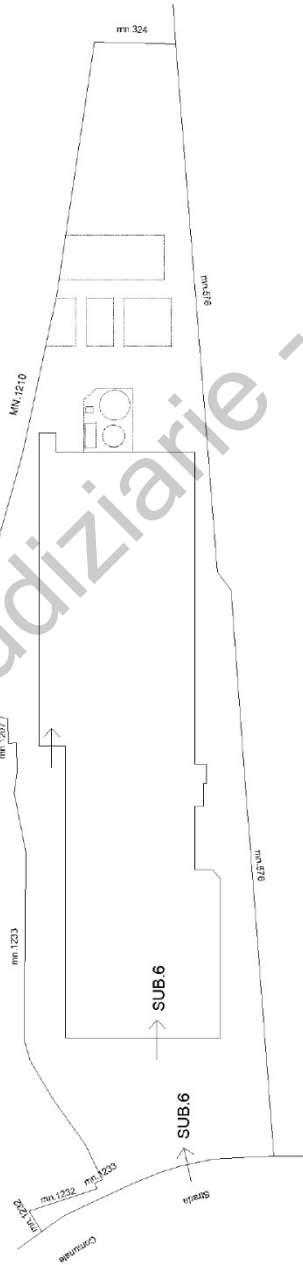


Estratto Piano Regolatore Comunale

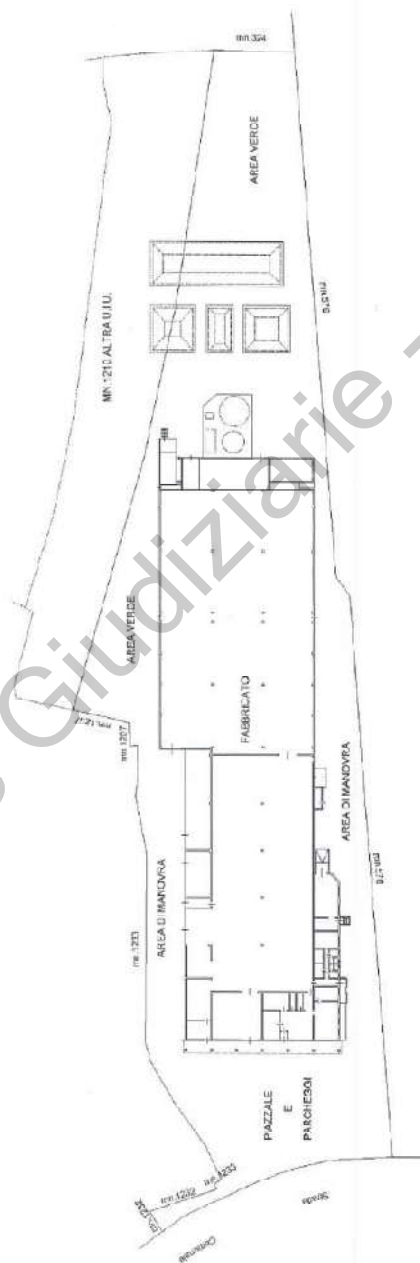
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: De Cillia Alessandro	Isritto all'albo: Geometri	Prov. Udine	N. 02997
Comune di Tarcento	Sezione:	Foglio: 35	Protocollo n. UD012902 del 22/09/2024	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: 253	Tipo Mappale n. 116751 del 04/09/2024	Scala 1 : 1000

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Udine

Data: 23/04/2025 - n. T15203 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



Elaborato planimetrico Fg. 35 mappale 253 sub. 6

[illegible]

PIANO TERRA



Solution 1

1000

W. 02997

Geomet: 1



Cassino del Volturno - 5 km. da c.s. n. 17/06/2024 - Comune di TABUCCO (VC) (040) - a.c. Foglio 34 Particella 203 Subalterno 6 >
 VIA CASALI EIVIMORILE 7 NERO T

Planimetria catastale Fg. 35 mappale 253 sub.6

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0043295 del 07/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarcento

Via Casali Pividori

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 1208

Subalterno:

Compilata da:

De Cillia Alessandro

Iscritto all'albo:

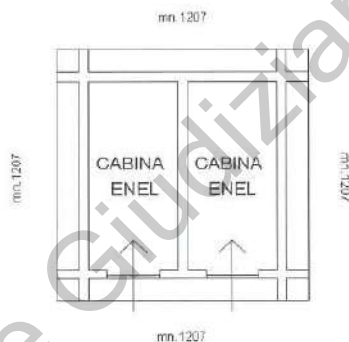
Geometri

Prov. Udine

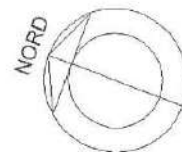
N. 02997

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA H. 9.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2025 - Comune di TARCENTO (UD) - Foglio 35 Particella 1208 Subalterno »
VIA CASALI PIVIDORI n. 7 Fase I

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

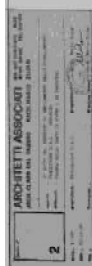


Tavola difformità urbanistiche



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ESTERNA FABBRICATO



VISTA ZONA UFFICI



VISTA ZONA UFFICI



VISTA ZONA SERVIZI



VISTA ZONA LABORATORIO



VISTA ZONA LABORATORIO

	VISTA ZONA LABORATORIO
	VISTA ZONA LABORATORIO
	VISTA ZONA MAGAZZINO
	VISTA ZONA MAGAZZINO



VISTA ZONA MAGAZZINO



VISTA ZONA MAGAZZINO



VISTA ZONA MAGAZZINO



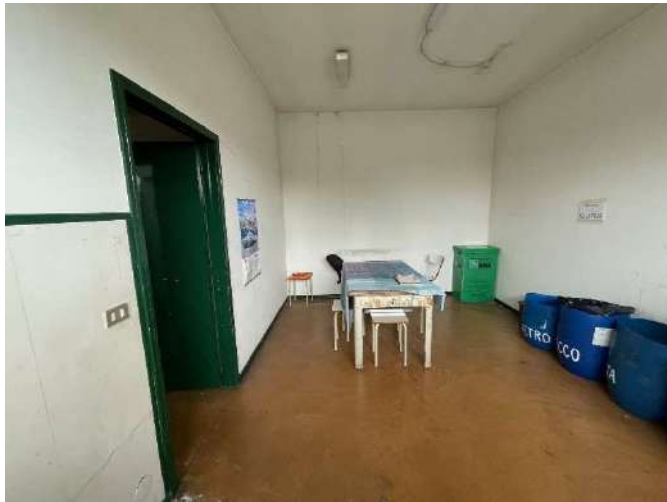
VISTA ZONA SERVIZI/SPOGLIATOI



VISTA ZONA SERVIZI/SPOGLIATOI



VISTA ZONA MENSA



VISTA ZONA MENSA



VISTA CENTRALE TERMICA



VISTA CENTRALE TERMICA

LOTTO 2 b

2. a IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

- **TERRENO** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **2675** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1207 subalterno 1 Piano T Cat. F1

- **TERRENO** sito in **Comune di Tarcento** Loc. Collalto Via Casali Pividori senza numero civico, della superficie commerciale di **287** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell [REDACTED]

Identificazione catastale:

Foglio 35 particella 1232 Relitto Ente Urbano

2. b DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Trattasi di due terreni costituenti unico lotto, ricadenti urbanisticamente per l'intero in zona agricola E4.1 "Di interesse agricolo-paesaggistico, normale" Art. 19 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tarcento. L'edificazione, secondo le norme del Piano Regolatore Generale Comunale di Tarcento, in questo contesto urbanistico è riservata esclusivamente ad aziende agricole aventi almeno mq. 10.000 di superficie utilizzata anche frazionata, inoltre è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria per integrazione di edifici esistenti, non altrimenti ammessi, pari all'esistente + 150 mc. per ogni unità funzionale. Consideriamo altresì che il lotto in esame è limitrofo ad un fabbricato di civile abitazione esistente (mappale 279), che sullo mappale 1207 insiste la strada d'accesso al fabbricato e il lotto in esame potrebbe divenire pertinenza del fabbricato stesso, sulla base di quanto sopra riportato effettuate tutte le valutazioni del caso il valore commerciale del lotto in oggetto può venir valutato come segue:

Superficie complessiva terreni mq. 2.962,0

- | | |
|--|-------------|
| - Valore mappale 1207 avente superficie pari a mq. 2.675 ricedente completamente
in zona urbanistica E4.2 | € 36.112,25 |
| - Valore mappale 1232 avente superficie pari a mq. 287 ricedente completamente
in zona urbanistica E4.2 | € 3.874,50 |

Valore complessivo lotto	€ 39.986,75
--------------------------	-------------

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:	€ 9.996,69
---	-------------------

Valore di vendita giudiziaria del compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 29.990,06
---	--------------------

Arrotondato a	€ 30.000,00
----------------------	--------------------

2. c STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi da persone e cose.

2. d_PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **36/91** di data **16/04/1991** intestata [REDACTED] di Tarcento, per lavori di recinzione edificio e area industriale;

2. e GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

4.d.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

4.d.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Non essendoci fabbricati insistenti sul lotto non esistono conformità catastali da valutare

2. f VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/11/2010 a firma di notaio Riccioni Roberto ai nn. 108678/19095 di repertorio, iscritta il 26/11/2010 a Udine ai nn. 32529/6030 a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.

Restrizione beni stipulata il 12/02/2021 a firma notaio Rinci Alberto ai nr. 7685/6874 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a Udine ai nn. 6211/784 a favore di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in Udine C.F. 00269390308.

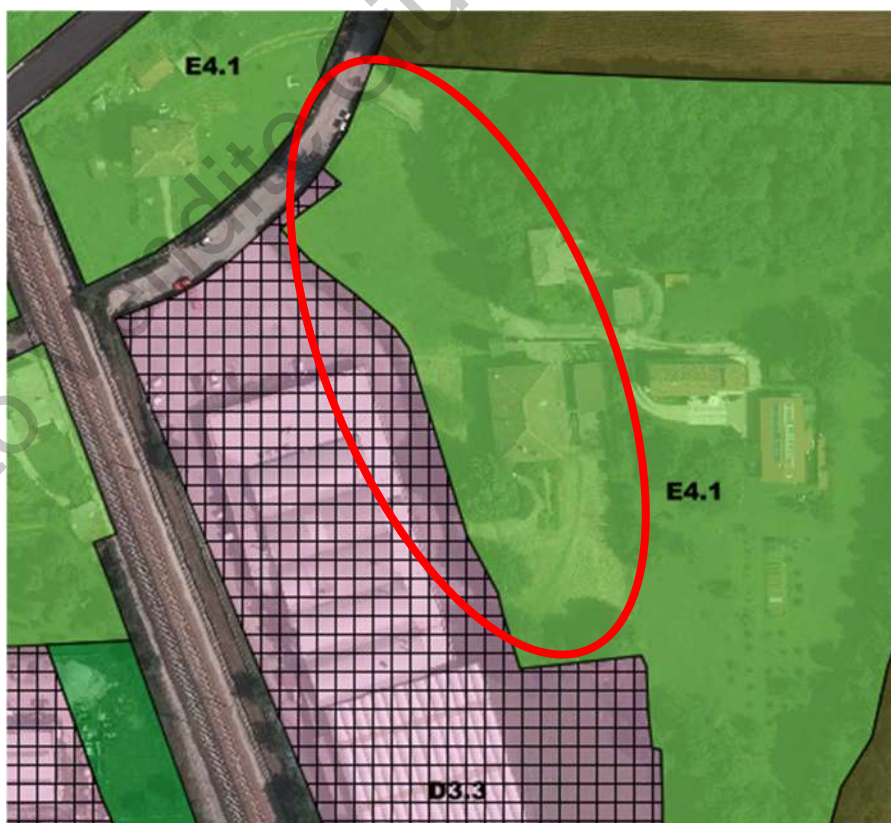
2. g DOCUMENTAZIONE



Estratto di mappa



Ortofoto



Estratto Piano Regolatore Comunale

I valori sopra determinati rappresentano, secondo le valutazioni effettuate dal sottoscritto, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, esaminati nella situazione di fatto in cui si trovano alla data odierna e soprattutto tenendo in considerazione l'attuale stato di manutenzione.

Con quanto esposto, il sottoscritto ROMANIN per. Ind. edile Loris con studio in Tolmezzo Via Roma nr. 28, iscritto all'Ordine Professionale dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine con posizione nr. 2247 ritiene di aver compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Tolmezzo lì 14 Luglio 2025



Romanin per. ind. edile Loris

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl