

GEOMETRA DOMENICO ZANELLO  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300  
COD. FISCALE ZNL DNC 55M31 L039K  
E-MAIL DOMENICO.ZANELLO@GMAIL.COM



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Su incarico del [redacted] quale legale rappresentante e Liquidatore della BOB MARTIN S.r.l. di Milano (MI) - Cod. fisc. 09234110964, redigo il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare (RVI), relativo al compendio di proprietà della suddetta società, situato ad Udine (UD), Via San Osvaldo 43, 45, 47 e 49.

La valutazione è finalizzata a presentare, al Tribunale di Milano, una proposta di Concordato preventivo, +con carattere liquidatorio di cessione dei beni, secondo la disciplina prevista dalle vigenti leggi in materia. Il sopralluogo, alla presenza del [redacted] è avvenuto il 23 febbraio u.s.



Riproduzione tridimensionale prelevata da Google® Earth.

TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494  
PARTITA IVA 03035060304

*D. Zanello*





Lo scrivente – data la complessità della procedura concordataria, dei ritardi dell'amministrazione comunale nel mettere a disposizione gli incartamenti richiesti e nell'impossibilità di reperire presso la struttura in oggetto l'idonea documentazione prima dell'asseverazione del presente elaborato (RVI) – è momentaneamente impossibilitato ad eseguire l'Audit documentale (finalizzato a stabilire, attraverso la comparazione tra la documentazione autorizzata e lo stato di fatto, la corrispondenza degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi), nonché la Due diligence (verifica sulla regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati, in relazione ai documenti autorizzativi rilasciati).

La documentazione, già richiesta all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) del Comune di Udine – che sarà messa a disposizione dopo l'asseverazione del presente RVI – verrà puntualmente vagliata, integrando l'attuale elaborato.

Tuttavia, nelle considerazioni finali sul valore dell'immobile, verrà tenuto conto – mediante un abbattimento percentuale – di una decurtazione capace di costituire un prudentiale accantonamento per gli eventuali costi delle sanatorie immobiliari.

La valutazione procederà secondo i criteri stabiliti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (nel seguito CVI) - Tecnoborsa, dove s'indica che il Valore di mercato (Market Value o VdM) "è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Ovvero: il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe 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 parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

Inoltre: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10).

E secondo l'Appraisal Institute: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

#### Ubicazione del compendio.

I beni si trovano ad Udine, nel quartiere periferico di Sant'Oswaldo (nel quadrante collocato a Sud-Ovest rispetto al centro cittadino), in Via San Oswaldo ai numeri civici 43, 45, 47 e 49. Altri tre ingressi secondari sono collocati su Via Attimis; sono privi di numero civico.

La città di Udine (altitudine media di 113 metri s.l.m.), con una popolazione di circa 97.800 anime, è il capoluogo dell'omonima ex-provincia - avente quasi 530mila abitanti. Si trova al centro della pianura friulana, a ridosso delle colline moreniche, antistanti ai primi versanti delle Prealpi Giulie.

L'area in oggetto ha una sufficiente viabilità poiché Via San Oswaldo (ove sono attestati gli accessi principali all'area) è una strada interna, e parallela, a Via Pozzuolo (Strada Regionale n. 353 "della Bassa Friulana" (Udine - Muzzana del Turgnano). Via San Oswaldo è classificata come strada urbana di quartiere (a bassa intensità di traffico), mentre la strada urbana di scorrimento, adatta al trasporto gommato pesante, si trova a Nord dell'insediamento ed è Via Attimis, che prosegue con Via Popone, dove sono collocate la Motorizzazione Civile ed il Comando Provinciale - con annessa caserma - dei Vigili del Fuoco. Via Popone si congiunge direttamente alla Tangenziale Ovest (Strada Statale n. 13/bis "Pontebbana") che scorre parallela all'Autostrada A/23 (Palm-anova-Tarvisio). Attraverso la Tangenziale Ovest si può raggiungere sia il Casello di Udine-Sud dell'Autostrada



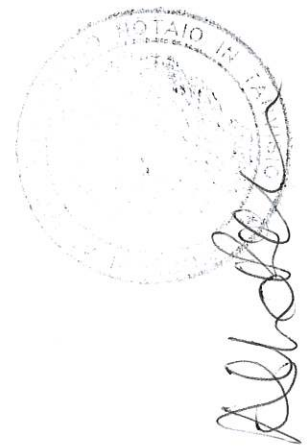
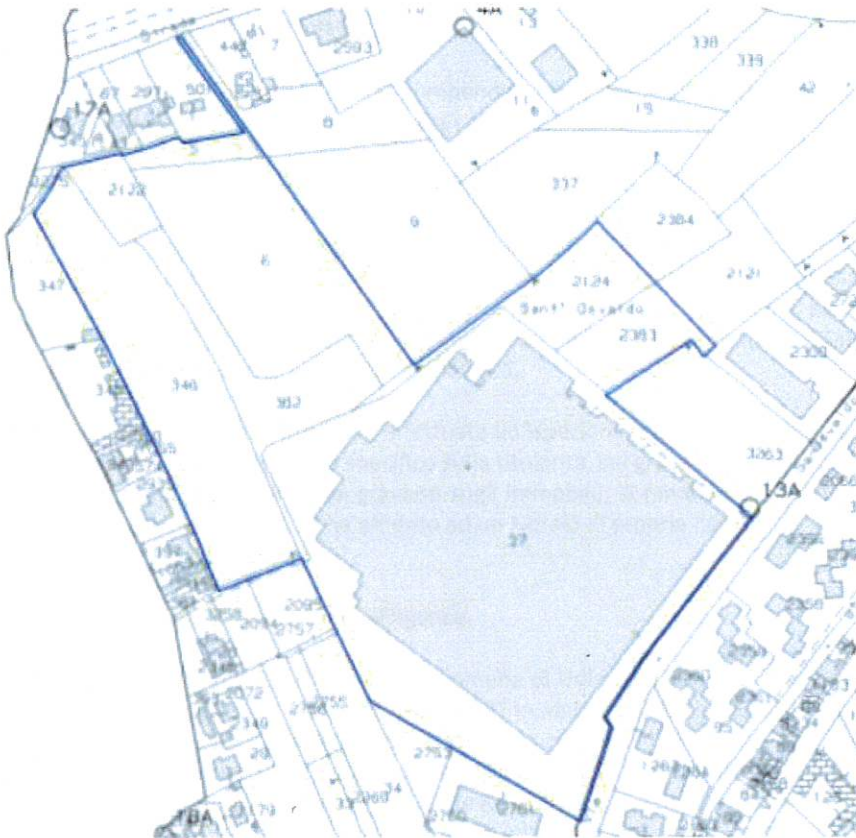
A/23, che dista circa 5 chilometri, che - a poco meno di 9 km - quello di Udine-Nord.

Via Attimis - oltre a lambire a Nord un tratto della linea ferroviaria Venezia-Udine, e più oltre l'Austria - risvolta anche su parte del lato Ovest.

Nei pressi dell'insediamento, sul lato Nord di Via San Osvaldo, sono insediati degli opifici (tra i quali un'azienda agricola in attività), anche dismessi o già completamente demoliti; altri edifici industriali si trovano a Nord del complesso, su Via Attimis. Il lato Sud di Via San Osvaldo è invece interessato da un agglomerato di edifici di edilizia economico-popolare (ATER), oltre che delle costruzioni residenziali del tipo medio-economico. Sui lati Nord ed Est del sedime vi sono dei terreni coltivati, altri incolti o lasciati a verde. Il lato Ovest della proprietà, più variegato, è per un tratto delimitato - nei pressi del confine - da una piantumazione di conifere, e vede tuttora la presenza di abitazioni rurali, recentemente ristrutturate, o gradualmente sostituite da costruzioni residenziali mono-bifamiliari di modesta importanza o da dei terreni agricoli. Delle abitazioni sono presenti anche sul lato Nord del lotto, a cavallo degli ingressi secondari alla proprietà, su Via Attimis.

Dei negozi al dettaglio, del tipo retail, sono distribuiti a macchia di leopardo lungo tutta la Via Pozzuolo; nei pressi dell'area in esame, sulla rotonda di nuova realizzazione di Via Pozzuolo, è insediato un supermercato con un'area di vendita al dettaglio inferiore ai 1.000 m<sup>2</sup>.

**Inserimento catastale e verifica ipotecaria.**



Riproduzione fuori scala del Foglio di mappa n. 49 del Comune di Udine. L'intero sedime è contornato in blu.

L'intero complesso, censito sul Foglio di mappa n. 49 del Comune di Udine, è così distinto al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (AdE):

TELEFONO +39 0432 530533

CELLULARE +39 335 103 2169

ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

*Domenico Zanello*



Catasto FABBRICATI

N.	COMUNE	Foglio	Particella	Indirizzo	Zona Censuaria	Categoria	Rendita	Descrizione
1	Udine	49	37	Via San Osvaldo, 49	2	D/1	€ 110.502,00	Piano S1-T-1

Mentre al Catasto Terreni la situazione è:

Catasto TERRENI

N.	COMUNE	Foglio	Particella	Superficie m <sup>2</sup>	Qualità	Classe	Reddito Dom.le	Reddito Agrario	Partita
1	Udine	49	37*	37.407	Ente Urbano	-	-	-	
2	Udine	49	5	1.160	Pascolo	1	€ 2,40	€ 0,90	1.383
3	Udine	49	6	8.750	Seminativo	2	€ 72,30	€ 38,41	1.383
4	Udine	49	346	9.600	Semin. Arbor.	2	€ 79,33	€ 42,14	880
5	Udine	49	362	3.920	Prato	3	€ 23,28	€ 12,15	20.693
6	Udine	49	2122	1.350	Seminativo	2	€ 11,16	€ 5,93	21.029
7	Udine	49	2124	3.220	Seminativo	2	€ 26,61	€ 14,14	34.343
8	Udine	49	2383	2.240	Seminativo	2	€ 18,51	€ 9,83	26.562

Superficie catastale totale: 67.647 m<sup>2</sup>

\* Particella censita al Catasto Fabbricati

La superficie complessiva del compendio, rappresenta indubbiamente una considerevole caratura estensiva, di non facile assorbimento in una città come Udine.

Il confronto fra le planimetrie catastali (in Scala 1:1.000) con lo stato attuale – ai fini dell'esatta corrispondenza (secondo l'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78) – evidenzia piccole differenze nei vari livelli, che richiedono la ripresentazione della scheda all'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Il costo di tale Denuncia di variazione, a causa dell'assenza di un puntuale rilievo - nonché del relativo elaborato grafico - su supporto informatico, comporta un costo di € 3.800,00 per le competenze Tecniche (Costi al netto di IVA) mentre i Diritti di variazione catastale sono pari a € 100,00. Tale importo verrà richiamato, e detratto al VdM, in sede di valutazione dell'unità.

Dal punto di vista ipotecario è stata effettuata un'ispezione che ha evidenziato la presenza di alcune annotazioni sui beni. Per entrare più nello specifico sulla titolarità, sui gravami e sulle servitù trascritte sui beni in oggetto (ovvero formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili), si rimanda alla più dettagliata "Relazione ipotecaria notarile" che la Bob Martin Srl ha affidato ad un Notaio di propria fiducia.

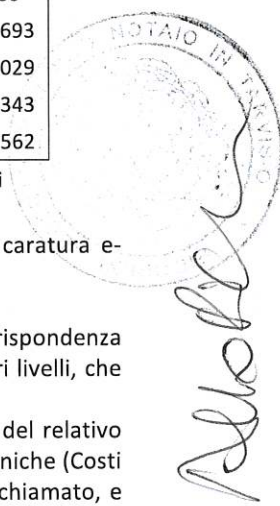
**Inquadramento urbanistico e Due diligence.**

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Udine (PRGC), approvato con delibera C.C. n. 57 del 3 settembre 2012, è aggiornato alla Variante n. 27 in vigore dal 15 luglio 2021, cronologicamente successiva alla Variante n. 29 in vigore dal 25 giugno 2021.

Il PRGC attribuisce la maggior parte della proprietà (il 79,5% del tutto, pari a quasi 54.000 m<sup>2</sup>) alla Zona Omogenea D - Zona produttiva, (art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTdA), Sottozona "D3 - corrispondente alle parti del territorio interessate da insediamenti industriali e artigianali esistenti, o destinate alla loro integrazione, di completamento". Indice di copertura QF = 0,50 - non completamente saturato (residuano circa 2.300 m<sup>2</sup>).

Contrariamente a quanto riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) un piccolissimo lembo di terreno (circa 125 m<sup>2</sup>) – poco rilevante ai fini della presente valutazione e coincidente con l'u-

*Don Zanello*



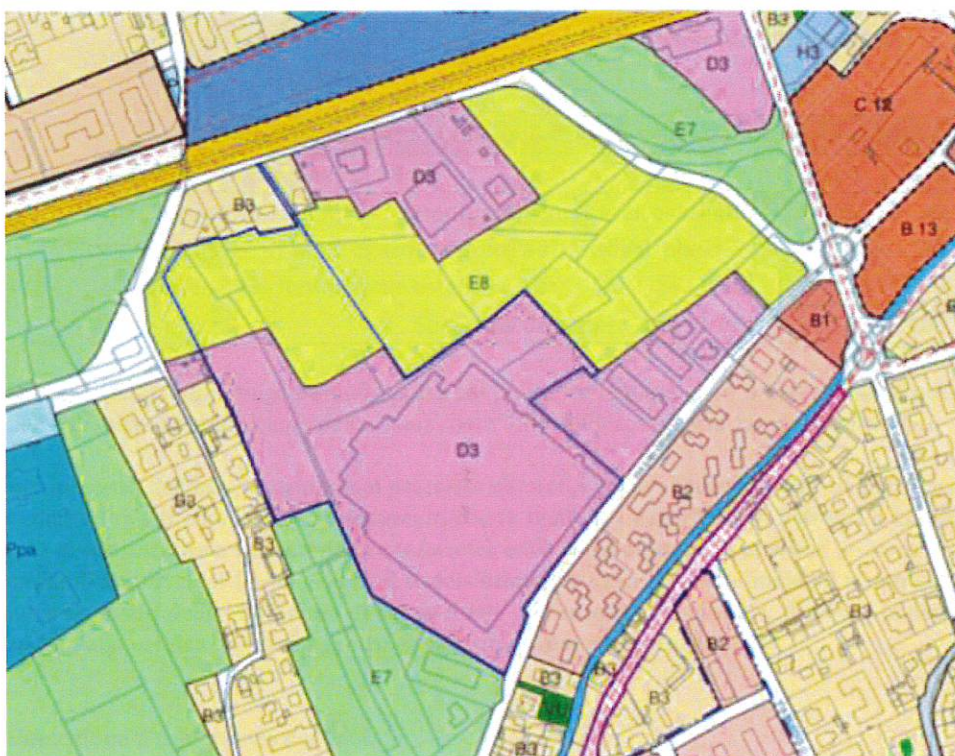




scita carraia a Nord (su Via Attimis) – è compreso (art. 24 delle NTdA) in Zona “B3 - residenziale estensiva”, con Indice di fabbricabilità IF = 1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e Rapporto di copertura QF = 0,30.

Completano l’insediamento dei terreni (per circa 13.467 m<sup>2</sup>, pari al 19,9% dell’insieme) che ricadono (art. 9 delle NTdA) in Zona “E8 - corrispondente agli ambiti agricoli minori contigui alle aree urbanizzate del sistema insediativo, interessati da previsioni strategiche di PRGC”. La Zona E8 è inedificabile, ma la sua superficie fondiaria è computabile, ai fini dell’edificazione, in altra zona agricola.

Fa parte integrante del PRGC lo “Studio aree dismesse, degradate o da riqualificare”, che riguarda la mappatura delle aree da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana, presenti al centro od all’esterno del centro città. La Scheda n. 94E Ex “ENCIA” (Bob Martin) cataloga l’area in questione, utile viatico per concordare con l’Amministrazione comunale (Ac) possibili riutilizzi; gli ambiti censiti sono soggetti a rimodulazione/riconversione della zonizzazione (e dell’utilizzo) esistente, non più attuali, previo accordo/programma condiviso con l’Ac: in sostanza bisogna redigere un Piano Attuativo Comunale (PAC), collegato ad una Convenzione urbanistica, che preveda anche qualche cessione alla collettività - sia in termini di superfici che di infrastrutture realizzate.



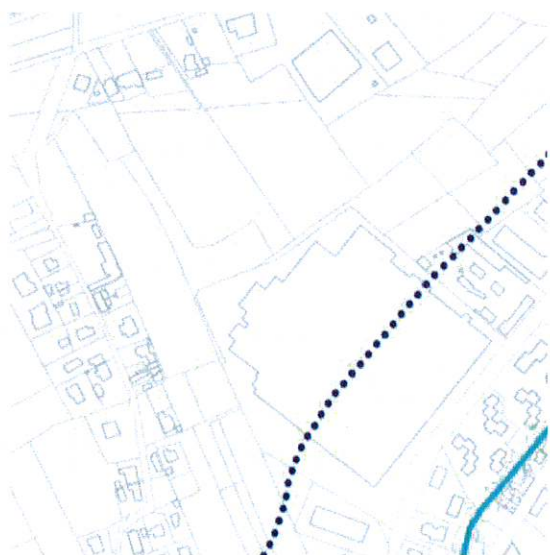
Riproduzione fuori scala della Tavola Z3 del vigente PRGC del Comune di Udine. Il compendio è perimetrato in blu.

Circa la metà a Sud-Est della Particella n. 37 (ove insistono i fabbricati - si consulti l’estratto di seguito riportato) è interessata dalla fascia di tutela paesaggistica (legge 4 agosto 1985, n. 431 - detta anche legge Galasso), poiché dista meno di 150 metri dalla Roggia di Udine (che scorre parallela a Via Pozzuolo). Pertanto qualsiasi intervento che interessi le parti esterne degli edifici ricadenti entro tale fascia è soggetta all’attivazione della Procedura di autorizzazione paesaggistica (art. 146 e 149 del Dlgs n. 42/2004).

Altre regole ed informazioni, che esulano dal presente RVI, sono consultabili alla Sezione Urbanistica del sito telematico del Comune di Udine. Viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. CDU/14/2022, redatto in data 14/01/2022 dall’Unità Organizzativa Gestione Urbanistica del Comune di Udine.







La linea tratteggiata (puntini) indica la fascia di rispetto secondo la legge Galasso.

Tabella riassuntiva delle superfici secondo la Zonizzazione del PRGC		
Zona Omogenea di PRGC:	Sup. m <sup>2</sup>	Percent.le
Zona D3 - Produttiva, insediamenti industriali esistenti	53.758	79,5%
Zona E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano	13.764	20,3%
Zona B3 - Residenziale estensiva	125	0,2%
Superficie dell'intero sedime m <sup>2</sup> :	67.647	100,0%

Qualora servisse una migliore definizione del limite fra le varie zone urbanistiche, si potrà richiedere all'U.O. dell'Urbanistica l'apposizione della "linea rossa" che definisce più esattamente tali ambiti.

**Al momento dell'asseverazione del presente RVI non è stata ancora fornita** - da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata comunale - **la documentazione degli atti autorizzativi, inerenti il compendio in oggetto, al fine di consultarne e verificarne la conformità edilizio-urbanistica. Si prevede** (in tempi sono dettati dalle precauzioni imposte dal Covid-19) **che il soddisfacimento della richiesta impieghi non meno 30 giorni dall'avvenuto deposito della "Domanda di accesso atti" al Protocollo comunale. Ricevuta la documentazione, si procederà alla verifica che sarà oggetto di una integrazione del presente RVI.**

#### Descrizione e consistenza dei beni.

Il sedime, interamente recintato, è dotato di portoni scorrevoli carrai, nonché pedonali, comunque automatizzati, presenti su Via San Osvaldo. Vi è inoltre un accesso pedonale secondario a Nord, su Via Attimis (gravato da una servitù passiva di transito a favore delle Particelle n. 8 e n. 9), ed un altro passo carraio sullo spigolo a Nord-Ovest della proprietà, sempre su Via Attimis.

Vi è anche una servitù attiva di transito pedonale gravante sulle Particelle n. 2095, n. 2094, n. 3258 e n. 2348, definita da un cancelletto metallico per l'ingresso da Via Attimis.

L'area interna, che è al servizio dell'opificio, è prevalentemente asfaltata o cementata. La tipologia di recinzione messa in opera - in buono stato di conservazione e solo per un breve tratto collassata - è assai variegata: da pannelli modulari in cemento infilati a ghigliottina su pali in c.a.p., a muro formato da blocchi cementizi, a rete metallica tesata su paletti metallici infissi nel terreno ovvero su zoccolo continuo in cemento, oppure su pali tralicciati in ferro.





Dai dati catastali si evince una estensione superficaria complessiva di 67.647 m<sup>2</sup>. Il lotto è pianeggiante, ma segue il declivio naturale del terreno, direzione Nord/Sud; la quota media s.l.m., desunta dalla Carta Tecnica Regionale, è di 99,8 metri. L'area circostante all'opificio, è stata rimodellata internamente per assecondare gli accessi alle baie di carico/scarico perimetrali al fabbricato.

Davanti all'ingresso principale, a Sud, vi è un piazzale di circa 800 m<sup>2</sup>, riservato alla sosta all'esterno della perimetrazione recintata.

Nella parte retrostante, spigolo a Nord, vi è una area interna di parcheggio ricadente sulle Particelle n. 2124 e n. 2383 (di circa 5.500 m<sup>2</sup> complessivi); oltre ad essere asfaltata è composta da stalli di delimitazione, aiuole e cordoli ed ha pure l'illuminazione notturna su pali del tipo stradale.

Due aree interne alla proprietà, destinate a depositi a cielo aperto, d'importante caratura superficaria (oltre 7.500 m<sup>2</sup>) sono ubicate ad Ovest ed a Nord-Ovest del lotto. Risultano cementate; su un tratto esiste un doppio binario, della lunghezza inferiore ai 50 metri, per accogliere dei carri ferroviari.

L'area verde, posizionata a Nord del complesso (Zona E8), è separata - mediante una recinzione in rete metallica tesata su pali - da quella prettamente interessata dalla dismessa attività industriale.

Sul lato a Nord-Est è stata eretta una tettoia semifissa, ricoperta da telo impermeabile, supportato da una struttura metallica leggera.

L'analisi sull'epoca di costruzione degli edifici, seppur sintetica e preliminare, rivela che sono stati realizzati, a partire dall'ultima parte degli anni '50 del secolo scorso e si sono sviluppati, per periodi successivi, fino alla metà degli anni '90.

La parte edificata si compone di una vasta zona produttiva (circa 21,4 mila m<sup>2</sup> coperti) alla quale è anteposto il dado direzionale/amministrativo (presente lungo tutto il lato Sud-Est, fronte strada), comprendente gli uffici ed i servizi (spogliatoi, mensa, laboratori, archivi, centrale termica, ecc.) inerenti all'attività. Quest'ultimo corpo, antistante Via San Osvaldo, interessa una superficie coperta di circa 1.500 m<sup>2</sup>; è disposto su due livelli fuoriterza ed in parte nel seminterrato. Sia il primo piano che lo scantinato/seminterrato sono collocati su livelli sfalsati fra di loro.

La superficie coperta complessiva dell'intero comparto edificato è pari a 25.716 m<sup>2</sup> e comprende anche i locali tecnici, per gli impianti, le tettoie, ecc.

In assenza di un rilievo organico si sono desunte le superfici dalle planimetrie catastali, depositate presso l'AdE il 23/10/2015, redatte in Scala 1:1.000. Pertanto, data l'assenza di un rilievo organico, potrebbero esserci delle differenze/variazioni superficiali, ininfluenti rispetto al valore immobiliare complessivo.

La superficie sviluppata lorda di tutti i livelli che lo compongono è invece di 28.706 m<sup>2</sup>. Essa coincide con la Superficie esterna lorda (SEL<sup>1</sup>), utile successivamente a determinare il valore del complesso produttivo. In fondo al capitolo vi è una tabella esplicativa dei singoli valori.

Le strutture meno recenti della zona produttiva sono formate, per la gran parte, da un'intelaiatura in cemento armato, gettato in opera, composta da fondazioni, pilastri e travi orizzontali, sulle quali sono posate delle centine prefabbricate semicircolari in cemento, del tipo incernierato, tirantate con una catenaria orizzontale metallica, talvolta protetta ai fini antincendio, che supportano degli elementi autoportanti in cemento (romanelle) - alternati a lucernai in lamiera plastica traslucida - sui quali è posato il manto di copertura, in lamiera ondulata in cemento-amianto, che risulta incapsulato con un rivestimento in lamiera ondulata in alluminio. Le campate sono di diversa ampiezza mentre l'altezza utile, sottocatena, varia da 5,00 m a 5,80 m.

La parte produttiva di più recente realizzazione è invece composta da una struttura portante in cemento

<sup>1</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL) = area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include lo spessore dei muri perimetrali liberi (fino ad una larghezza di 50 cm) e un mezzo (½) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi (da: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - AdE Ediz. 2008").





armato, intelaiato, gettata in opera (composta da fondazioni, pilastri e travi orizzontali), oppure prefabbricata (nel tal caso pilastri in calcestruzzo armato e vibrato, su plinti di fondazione in cemento armato e travi in cemento armato precompresso, sulle quali sono posati i copponi autoportanti in cls. precompresso, sempre in parte alternati a lucernai, sui quali è posata una guaina impermeabilizzante. Altezze utili più omogenee, mediamente pari a 5,70 metri.

La tipologia costruttiva delle coperture dell'area produttiva è la più variegata: oltre alle volte centinate di diversa luce vi sono delle coperture piane sorrette da travi reticolari leggere in acciaio (e lamiera grecata) e delle coperture autoportanti (le più recenti) realizzate con copponi autoportanti in cemento (c.a.p.) poggiati su una trave orizzontale in c.a.p. a sua volta supportata da un ordito di pilastri prefabbricati in c.a.v. Completa la tipologia delle coperture, ove sono - od erano - collocati i silos d'immagazzinamento delle sementi, delle solette monolitiche in calcestruzzo armato. In alcuni tratti delle coperture si manifestano fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche che richiederebbero una puntuale manutenzione.

I tamponamenti sia interni che esterni sono in blocchi di cemento, anche lasciato a vista.

Pavimento industriale corazzato, in liscio di cemento, con spolvero superficiale al quarzo, talvolta con pigmentazione colorata. Alcune zone sono invece piastrellate e riscaldate con aerotermini. Piano di lavoro rialzato rispetto a quello di campagna (di circa +1,40 o +1,25 metri, per agevolare il carico/scarico dagli automezzi. Le testate semicircolari delle volte sono tamponate o con delle parti vetrate oppure con dei pannelli in policarbonato, così come alcune finestre presenti sui muri perimetrali.

L'interno, assicura una sufficiente luminosità fornita, oltre dalle forometrie verticali, dai lucernai - di diversa foggia, dimensione e materiale, taluni con funzione antincendio per l'evacuazione fumi - presenti sulle coperture. In talune aree sono tuttora presenti degli impianti per l'inscatolamento e la selezione dei prodotti.

In una campata centrale, per una estensione d'uso di circa 90 metri, scorre un carroponete con luce di 9,50 metri, avente una portata di 2.000 kg. portato su mensole in cemento predisposte sui pilastri in cemento.

Il complesso un tempo rispettava i più rigidi protocolli di sicurezza sul lavoro, con compartimentazioni antincendio e rete idrica ad anello esterna, con idranti e naspi, assistita da cisterna interrata dotata di stazione di pompaggio.

Attorno all'immobile sono attestate delle baie di carico/scarico, oltre a delle scale metalliche per le uscite di sicurezza o per l'accesso alle coperture.

Impianti apparentemente a norma (elettrico e f.m., aria compressa, vapore, ecc.), inattivi da circa cinque anni, che devono perlomeno essere verificati nel loro funzionamento e se corrispondenti alle attuali normative.

È presente un impianto antintrusione e di videosorveglianza, purtroppo inattivi.

Al momento l'intero compendio è privo di energia elettrica. Sia all'interno che all'esterno della struttura è in atto una sistemazione vandalica volta a sottrarre i cavi di rame e dei componenti essenziali delle apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche. Vi è anche un impianto di gas Nitrogeno (Azoto).

Non sono reperibili le documentazioni e le certificazioni relative agli impianti.

Centrale termica a metano sistemata sullo spigolo Nord-Est, ove sono presenti altre apparecchiature per gli impianti produttivi (anche per i gruppi frigoriferi), compreso uno per il trattamento delle acque. In talune zone sono dislocati strategicamente dei gruppi di servizi igienici e degli uffici o spogliatoi.

La stazione d'insilaggio delle sementi e dei mangimi, collocata quasi al centro della testata Nord, proprio per sostenere i silos in acciaio è composta da una struttura portante in cemento armato più complessa. Analoga struttura, ma in putrelle di acciaio a supporto dei silos metallici, è visibile sul lato Nord-Ovest. La fossa dei silos (altezza di 3,75 m) è sviluppata sotto il piano di campagna. Oltre ai silos rivestiti in una incastellatura metallica verde, sono presenti altri sei silos in una parte più centrale ed altri tre, in acciaio inox, sono installati sul lato posteriore Nord.

Delle scale metalliche, in acciaio zincato - sia del tipo tradizionale per le funzioni di sicurezza, che del tipo alla marinara - sono distribuite sui lati secondari del complesso; sono utilizzate per accedere alle coperture ed ai corpi di insilaggio, sia per le manutenzioni ordinarie che per le ispezioni agli impianti.

Anche il dado direzionale, che si affaccia su Via San Osvaldo, come già ricordato, è stato realizzato in più momenti. Le strutture portanti sono più omogenee e sono costituite da telai in calcestruzzo armato, gettato in opera, solai presumibilmente in laterocemento (mascherati da controsoffitti in pannelli od a lastre). Tamponamenti in muratura, anche coibentata, rivestita esternamente da piastrelle in klinker (mattonelle ceramiche s-



maltate) color marrone oppure intonacati (color verde).

Pavimentazioni in materiale plastico, in piastrelle ceramiche oppure con pavimento flottante al primo piano; l'area direzionale ha il rivestimento in moquette.

La zona più ad Ovest appare la meno recente: la parte centrale è stata costruita successivamente mentre quella più ad Est è più attuale. La parte più antica è priva di scantinato ed è costruita appena sopra il piano di campagna. Comprende la portineria e gli uffici gestionali col CED. Altezze utili di 2,97 metri al pianterreno e di m 3,00 al primo piano.

Tale corpo è separato dagli altri da un portico con una baia di carico, dal dismesso spaccio aziendale e dalla centrale termica, a gas metano, che alimenta la piastra direzionale. La zona centrale, rialzata rispetto al piano di campagna, comprende uffici e servizi anche al primo piano mentre nell'interrato vi è la mensa, sale corsi e riunioni, archivi, spogliatoi e servizi annessi. Altezze utili di 2,85 m all'interrato, di 3,00 al piano rialzato e di 2,66 al primo piano. Nell'interrato, le pareti contro la piastra produttiva manifestano importanti fenomeni di salnitricazione degli intonaci, dovuti probabilmente ad infiltrazioni nelle connessioni fra la piastra direzionale e quella dell'opificio.

Nella parte più recente sono insediati altri uffici e laboratori, archivi ecc. distribuiti sui due piani fuori-terra (altezza di 2,85 m al piano rialzato e di 2,97 al primo piano); nell'interrato (altezza di 3,00 m) si trovano degli spogliatoi e la centrale di trattamento aria e climatizzazione. Lo stato conservativo, così come per la zona produttiva è buono, considerando il degrado dovuto all'abbandono, mentre le finiture denotano l'epoca nelle quali sono state realizzate.

Nella parte direzionale ad Ovest, ove erano insediati i laboratori, oltre alla normale pulizia a fondo degli ambienti va effettuata una energica attività di derattizzazione e disinfestazione.

Il complesso immobiliare è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

La Superficie Esterna Lorda (SEL) è stata definita seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Ediz. 2008". Sono state prese delle misurazioni a campione, poi confrontate con quelle rilevabili sulle schede planimetriche catastali in Scala 1:1.000.

Le superfici sono riportate nella seguente tabella:

TABELLA DEI DATI SUPERFICIARI							
Tipologia	Piano	Terra o rialzato m <sup>2</sup>	Primo m <sup>2</sup>	Seminterrato od interrato m <sup>2</sup>	Somma SEL m <sup>2</sup>	Coefficienti di omogeneizz.ne	Superficie comm.le m <sup>2</sup>
Produzione		13.935,1			13.935,1	0,9	12.541,6
Capannone recente		7.489,2			7.489,2	1	7.489,2
Uffici e servizi		1.298,3	1.064,0	324,5	2.686,8	1,2 - 0,75	3.078,1
Uff. e serv. recenti		419,2	433,4	581,2	1.433,8	1,25 - 0,85	1.559,8
Tettoie, portici		385,5			385,5	0,3	115,7
Locali impianti		2.188,7		587,1	2.775,8	0,5 - 0,3	1.270,5
Somma per piano m <sup>2</sup> :		25.716,0	1.497,4	1.492,8	28.706,2	Somma m <sup>2</sup> :	26.054,8

Fanno parte integrante della presente RVI le tavole grafiche (Tav. n. 1, 2, 3 e n. 4) che illustrano il processo che ha portato alla determinazione della superficie commerciale, attraverso l'analisi e la ricerca della SEL, e l'applicazione, alle superfici lorde, dei rispettivi coefficienti di omogeneizzazione. Seppur con le limitazioni espresse in precedenza.

La volumetria v.p.p. (vuoto per pieno, sempre misurata sull'elaborato catastale in Scala 1:1.000), utile a verificare una possibile demolizione dell'intero sedime porta a dei valori vicini ai 200mila m<sup>3</sup>.

Ad essa va aggiunta la presenza dell'asbesto, presente sicuramente nelle coperture a volta degli edifici industriali meno recenti, se non in altra parte nascosta alla vista, di cui non si assume la responsabilità di una puntuale indicazione e ricerca a campioni dell'eventuale presenza; data l'epoca di costruzione non si esclude





che l'amianto possa essere presente in altre partizioni del fabbricato.

Lo sviluppo delle parti a volta delle coperture (realizzate con lastre ondulate in amianto-cemento, separate e incapsulate con lamiere in alluminio) implica una ragguardevole estensione, pari ad almeno 16.400 m<sup>2</sup>.

### Contesto economico.

Nell'attuale fase del mercato, le realtà industriali ed immobiliari in genere soffrono di una pesante recessione, che la pandemia in atto ha solo contribuito ad accentuare maggiormente. Si assiste ad un congelamento delle contrattazioni immobiliari (ad eccezione di quelle vocate alla logistica), con compravendite prossime allo zero che potranno trovare – almeno per numero di transazioni – i livelli ante-crisi (già di per sé compressi per la preesistente recessione immobiliare e finanziaria) solo fra alcuni anni (previsioni e ricerche di: Nomisma, Tecnoborsa, Scenari immobiliari, ecc.).

Per l'area in esame non giova nemmeno il fatto che si tratta di superfici molto vaste - sia per quanto riguarda il lotto nel suo insieme che il complesso edificato (oltre ad avere altezze non pienamente utilizzabili per la logistica); per queste ragioni il mercato presenta in questo momento una percentuale di assorbimento praticamente nulla. Questo implica l'allungamento dei tempi di vendita, ed anche di locazione, che si protraggono oltre all'anno e mezzo, comprimendone notevolmente i valori.

Alcuni operatori (proprietari od investitori), vista l'attuale compressione dei prezzi (che non corrispondono alle loro aspettative) e la perdurante stagnazione (transazioni praticamente nulle), preferiscono – in attesa di tempi più favorevoli – ritirare dal mercato gli immobili che sono nella loro disponibilità.

### Valutazione degli immobili.

Per la valutazione del complesso si presceglie di utilizzare il Metodo del confronto di mercato, ovvero il "Market Comparison Approach (MCA)", basato sulle effettive rilevazioni dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari – quale termine di confronto estimativo – così come previsto dagli IVS e dagli EVS. Vale a dire che l'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (o resi simili attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione), ricadenti nel medesimo segmento di mercato e contrattati di recente e di prezzo noti.

Sarebbe preferibile utilizzare i Comparabili desunti da effettive compravendite, ricercabili fra i dati incrociati dell'Agenzia delle Entrate - Catasto fabbricati e l'Ufficio del Registro degli atti immobiliari. Poiché oggettivamente le transazioni avvenute non sono di facile rilevazione (oltreché siano estremamente onerose, sia in ordine del tempo impiegato, che per i costi dei diritti ipocatastali), invece di questi dati (peraltro episodici per il predetto segmento di mercato, ed utilizzabili preferibilmente entro un limite/arco temporale di sei mesi), si opta per le offerte/proposte di vendita (Asking price) pubblicate sui maggiori siti Internet (Immobiliare.it, BancadelleCase.it, Gabetti.it, Biglist.it, Casa.it, siti delle agenzie immobiliari operanti in zona quali ReteCasa.it, Tecnocasa.it, ag. Savoia, ag. Paulin, ag. Domini, ag. Quore, ag. Rabino, ag. Sirio, ag. Idea Città, inserzioni sui quotidiani locali e nazionali ecc.).

Quest'ultimi (Comparabili) sono accettati dalle Norme UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" Dicembre 2015 (la norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del VdM degli immobili). Al paragrafo 4.1 si permette – in assenza di transazioni, ovvero che siano ritenute inattendibili – di prendere in considerazione proprio le richieste di prezzi per immobili simili proposti in vendita, opportunamente assestati con dei coefficienti di omogeneizzazione: stima per mezzo di approccio al mercato per apprezzamenti e detrazioni.

Questa è una particolare tecnica fruibile quando si dispone di valori medi o no, attendibili, per beni dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di valutazione. Da alcuni operatori considerata anche una derivazione della stima monoparametrica mentre da altri – a parere dello scrivente più correttamente – una provenienza della stima per punti di merito (considerazione che a differenza della prima riveste una certa logica e fondamento). Pertanto, quest'ultimo metodo considera la comparazione parametrica con valori noti di beni





similari utilizzando il sistema di omogeneizzazione dei dati (caratteristiche Subject - caratteristiche Comparabile).

La scelta dei parametri o coefficienti di omogeneizzazione scaturisce dalla conoscenza diretta delle dinamiche del mercato (e dall'indagine eseguita puntualmente), tenendo debitamente in considerazione alcune caratteristiche intrinseche (quali la vetustà, le specifiche superfici e lo stato di manutenzione) ed estrinseche (ubicazione/posizione) fra il Subject ed i Comparabili.

I punteggi si assegnano mediante un'operazione stimativa stimando i prezzi marginali, anche in percentuale, della caratteristica immobiliare; quindi, implicitamente definendo la funzione di distanza tra le classi.

Infine per gli IVS non possono esser presi a comparazione gli immobili aggiudicati nelle aste giudiziarie in quanto non sono soggetti, nella fase di contrattazione precedente alla vendita, ad una libera trattativa di scambio fra le parti.

La ricerca – data la grande superficie – estesa ad una zona più vasta che per la sola città di Udine, e riferita ad immobili di una caratura possibilmente prossima a quella del Subject (escludendo immobili con superficie inferiore ai 2.500 m<sup>2</sup> fatta eccezione per uno che si trova vicino a quello da stimare - il comparabile n. 10), ha evidenziato proposte/offerte di vendita per oltre 30 unità. Esse sono state comparate ed omogeneizzate in relazione alle loro qualità e caratteristiche posizionali, superficiali e dotazionali.

La ricerca mette in evidenza che, in taluni casi, il medesimo immobile, per poter avere un maggiore ventaglio espositivo, e di opportunità, appare su più motori di ricerca ed alle volte viene proposto da più agenzie e talune unità (dove è riportata la data di pubblicazione) risultano poste sul mercato da parecchio tempo (prova ulteriore della staticità del mercato).

Le informazioni contenute negli oltre 30 dati emersi dalla ricerca, sono state integrate in una tabella di selezione che, dopo opportuni assestamenti ha portato alla scelta di n. 5 Comparabili, riportati di seguito:



Capannone. Viale Palmanova - Baldasserie. Udine

€ 1.200.000 8.000 m<sup>2</sup> superficie

Capannone in vendita in Cussignaco

Udine- In posizione Centrale, comoda agli svincoli autostradali e alle tangenziali, si propone complesso commerciale- produttivo e direzionale in vendita. Il complesso sviluppa su un'ampia area ...

Agenzia

CONTATTA



Comparabile n. 1



Capannone in via Baldasseria Bassa, Udine su...

490.000 €

3.500 m<sup>2</sup> 140 €/m<sup>2</sup>

Capannone indipendente con destinazione commerciale-industriale-artigianale, mq. 2000 più mq. 1000 di uffici su due livelli, con...

04321705828 Contatta


Salva




Comparabile n. 4

*D. Zanello*  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494  
ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE




  
IMMAGINE  
NON DISPONIBILE

capannone in vendita Udine  
**VENDESI OTTIMO, MODERNO CAPANNONE.** vendesi ottimo, moderno capannone del 2009 avente una metratura di ca. 3.000 mq. più 600 mq. di soppalco e 600 mq. ca. di uffici (disposti su due piani) il capannone ha una altezza di ca. 8 m, è completamente indipendente ed a...


ARCA 

Cl. En.	Prezzo	Mq	Locali	Camere	Bagni	Aggiornato
NC	1.800.000 €	3.000	-	monocamera	-	19/09/21

Comparabile n. 10


  
IMMAGINE  
NON DISPONIBILE

capannone in vendita Udine  
**CAPANNONE COMMERCIALE (ALL'INGROSSO) IN UDINE SUD (VIC)** vendesi capannone commerciale (all'ingrosso) fronte strada trafficatissima di 8.000 mq. ca. e 500 mq. ca. di uffici. si accettano offerte !!!!! classe energetica presumibilmente "g". prezzo trattabile.


ARCA 

Cl. En.	Prezzo	Mq	Locali	Camere	Bagni	Aggiornato
NC	2.175.000 €	8.700	-	monocamera	-	16/09/21

Comparabile n. 12

  
IMMAGINE  
NON DISPONIBILE

capannone in vendita Udine  
**CAPANNONE ART.LE UDINE ZONA ZIU:** capannone di 2.000 mq. destinazione artigianale, indipendente completamente recintato, dell'altezza di 5.5 m con scoperto di 3.000 mq. l'immobile è stato costruito nel 1987 ed ampliato nel 1991.

ARCA 

Cl. En.	Prezzo	Mq	Locali	Camere	Bagni	Aggiornato
NC	750.000 €	2.000	-	monocamera	-	16/09/21

Comparabile n. 22

I dati dei Comparabili selezionati sono stati riportati nella tabella riportata nella pagina successiva - che li ha resi omogenei mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, secondo la localizzazione, l'estensione, le dotazioni, le finiture e la vetustà o lo stato manutentivo:



RISULTATI DELL'INDAGINE DI MERCATO E PROCESSO DI OMOGENEIZZAZIONE DELLE OFFERTE IN VENDITA RELATIVE ALLE RICHIESTE ECONOMICHE (Csd. Desiderata) CON APPLICAZIONE DELL'APPREZZAMENTO e/o DEL DEPREZZAMENTO								
FONTE: Dati desunti da inserzioni/annunci immobiliari								
Num. del Compar.le	Prezzo richiesto (€)	Superficie comm.le dichiarata (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )	Zona di riferimento	Apprezamenti/deprezzamenti rispetto al Subject (+/-%)			Prezzo medio corretto (€/m <sup>2</sup> )
					Caratt.che estrinseche Posizione	Caratt.che intrinseche Superficie	Caratt.che intrinseche (Vetustà, stato di manut.ne)	
n. 1	1.200.000	8.000	150,00	UD v.le Palmanova	0%	-3%	0%	145,50
n. 4	490.000	3.500	140,00	UD Baldass. Bassa	0,5%	-5,5%	-5%	126,00
n. 10	400.000	2.000	200,00	UD - vic.ze v.Popone	0%	-6%	-2%	184,00
n. 12	2.175.000	8.700	250,00	UD Sud - vicinanze	0,5%	-3,5%	-1%	240,00
n. 22	750.000	2.500	300,00	UD Est - vicinanze	1,5%	-5,5%	0%	288,00
<b>Media €/m<sup>2</sup></b>								<b>209,50</b>

Dal momento che i prezzi richiesti (indicati sugli annunci delle Agenzie immobiliari) rappresentano delle "offerte o proposte di vendita", ovvero siano dei "Desiderata" (Asking price), sono soggetti - in sede di libera trattativa per la compravendita tra il venditore e l'acquirente - all'incontro fra la domanda e l'offerta, si rende opportuna una decurtazione del prezzo indicato nelle inserzioni.

La riduzione, riferita ai capannoni - secondo il dato statistico rilevato ciclicamente da "Nomisma"® - Istituto di Studi Economici nel Marzo del 2021 per le città intermedie (cfr. la Tabella sotto riportata) è per Verona del 15% e per Trieste del 16%. Pesando differentemente tale dato per la prossimità di Trieste - nella misura di 1/3 e 2/3 - si ottiene che lo sconto da applicare sia pari al 15,67%.

**Tavola 1**  
**13 città intermedie - Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita (%)**

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box o garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	7,0	13,0	9,0	18,5	16,0	17,5
Bergamo	9,0	14,0	8,0	20,0	20,0	19,5
Brescia	7,0	10,5	6,0	15,0	15,5	14,0
Livorno	11,0	15,0	8,0	20,0	19,0	19,5
Messina	11,0	17,0	12,0	18,0	17,0	20,0
Modena	5,0	9,0	8,5	16,0	13,5	14,0
Novara	7,5	12,0	9,0	16,0	16,0	20,0
Parma	5,0	12,5	6,5	17,0	16,5	17,5
Perugia	9,5	15,0	10,0	19,5	19,0	20,0
Salerno	7,5	13,0	9,5	14,0	15,0	16,0
Taranto	7,5	15,0	12,0	20,0	20,0	16,5
Trieste	5,0	10,0	5,5	13,0	13,0	16,0
Verona	7,0	12,0	8,5	15,5	13,0	15,0
<b>Media</b>	<b>7,6</b>	<b>12,9</b>	<b>8,7</b>	<b>17,1</b>	<b>16,4</b>	<b>17,3</b>

Fonte: Nomisma

Il valore unitario si riduce pertanto a €/m<sup>2</sup> 176,67. Applicato alla superficie commerciale dell'immobile in oggetto (m<sup>2</sup> 26.054,8) si ha che il più probabile VdM del bene sia pari a € 4.603.101,52.

Si tratta di un valore considerevole - che al momento non tiene in debito conto di alcune peculiarità negative del complesso (ci si riferisce alla grande superficie edificata, alla significativa estensione del lotto nel suo insieme, alla sua attuale posizione, ritenuta "ibrida" - in quanto molto prossima alle zone residenziali - alla viabilità - non del tutto funzionale per un insediamento industriale - e non ultimo allo stato di fatto dei luoghi tenuto conto che da tempo gli stessi non sono più funzionali ad un'attività di impresa). Tutte queste sfavorevoli condizioni suggeriscono una decurtazione cautelativa del 40%, motivata anche dall'impossibilità di aver potuto



eseguire, contestualmente, l'Audit documentale e la Due Diligence. Si ritiene che una parte di questa maggior percentuale possa costituire, prudenzialmente, un eventuale fondo stanziato, ed accantonato, per eventuali irregolarità o difformità che dovessero manifestarsi dopo aver eseguito la DD.

Il valore pertanto scende a € 2.761.860,91 arrotondato in cifra tonda (c.t.) ad € **2.760.000,00** (tale valore include i costi per il rilievo e l'accatastamento del complesso, come indicato in precedenza).

A questo importo va aggiunto quello che è il valore dei terreni residuali e pertinenziali, ricordati precedentemente nel capitolo dell'Inquadramento urbanistico, e che comunque rappresentano una certa valenza, seppur la rispettiva superficie sia stata determinata in assenza di un rilievo topografico e senza l'apposizione, da parte dell'Ufficio tecnico dell'Urbanistica della cosiddetta "linea rossa":

- in Zona D3 residuano ancora edificabili 2.326 m<sup>2</sup>;
- in Zona E8 vi sono 13.764 m<sup>2</sup>;
- in Zona B3 appare un piccolo frustolo di circa 125 m<sup>2</sup>.

L'attribuzione dei valori unitari alle predette superfici tiene conto di quella che è l'attuale valutazione di mercato, calibrata per le specifiche dimensioni e possibili utilizzi.

Nella zona industriale a Sud di Udine (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Friuli, COSEF Centrale - ex-ZIU), dotata di tutte le più moderne infrastrutture si richiedono valori unitari fino a €/m<sup>2</sup> 42,00. Si ritiene però che l'area, ricadente in Zona produttiva D3, possa avere un valore unitario (cautelativo) di non più di €/m<sup>2</sup> 25,00 proprio perché rappresenta una parte estremamente residuale dell'intero, vasto, complesso (per il quale non si prevedono, momentaneamente, possibili incrementi estensivi). Il valore pertanto è di € 58.150,00 arrotondato in c.t. ad € **58.000,00**.

Per l'area che rientra in Zona agricola E8, si considera di utilizzare le correnti valutazioni agrarie, sia i Valori Agricoli Medi (VAM) curati dall'AdE sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971, che i Prezzi riportati nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la Provincia di Udine (LTA - UD)" del 2019, rilevazione anno 2018 - Exeo Edizioni (ISSN: 2280-191X). Per i VAM si adopera la Pubblicazione sul BUR n. 1 del 07/04/2021. In essa per il Comune di Udine (Regione Agraria n° 11) e per un seminativo si indicano valori di €/m<sup>2</sup> 3,50. Il Listino della Exeo prevede invece che i seminativi possano valere entro un range di €/m<sup>2</sup> 2,80÷4,80 (valore medio di €/m<sup>2</sup> 3,80). Ritenendo che tali terreni abbiano una intrinseca valenza economica non legata all'utilizzo rurale ma possano, nell'ambito di una ristrutturazione complessiva del compendio, avere un valore, seppur cautelativo, di almeno €/m<sup>2</sup> 6,00. Lo sviluppo porta ad un valore di 82.584,00 ed in c.t. ad € **82.000,00**.

Il tratto di superficie che coincide col passo carraio che sfocia a Nord dell'area, su Via Attimis - gravato tra l'altro da una servitù passiva di transito a favore di terzi - non può rappresentare un significativo valore venale in quanto quella uscita, seppur non utilizzata, raffigura comunque un'alternativa di sbocco per almeno una parte del comparto. Data l'esigua superficie (m<sup>2</sup> 125) potrebbero venir ceduti i diritti di edificazione (a 32,00 €/m<sup>2</sup>) che sono **4.000,00** euro.

Lo scrivente non ritiene al momento fattibile l'ipotesi di separare nella vendita il valore del manufatto da quello dei terreni pertinenziali in quanto costituiscono un tutt'uno. Tale possibilità potrebbe essere percorsa in caso di attuazione di un PAC.

Il valore dell'intero complesso è pertanto di:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI			
Destinazione d'uso	Superficie comm.le m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore in €
Opificio	26.054,8	€ 176,67 (-40%)	€ 2.760.000,00
Area residuale edificabile in Zona D3	2.326,0	€ 25,00	€ 58.000,00
Area in Zona E8	13.764,0	€ 6,00	€ 82.000,00
Area in Zona B3	125,0	€ 32,00	€ 4.000,00
SOMMA:			€ <b>2.904.000,00</b>





Dato che si è nell'ambito di una Procedura di concordato preventivo, si ritiene di indicare anche quello che è "Valore di Vendita Forzata" (A.1.4.1 delle "Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" 30 Novembre 2018). Il Testo recita: "Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato".

In questo caso si ritiene che gli immobili, nel loro complesso - certamente di dimensione insolita oltre che dall'evidente contrazione delle compravendite, correlato all'assenza pressoché totale di una apposita domanda - possano subire, in fase di asta fallimentare un ulteriore abbattimento del 30% del valore innanzi determinato (rispetto all'abituale ribasso medio del 25%).

Tale ribasso tiene conto di quelle che sono le decurtazioni medie che immobili di siffatta caratura estensiva subiscono (nelle vendite fallimentari) sulla piazza di Udine.

Di conseguenza si indica che il valore dell'intero complesso, nel caso di vendita forzata o di immediato realizzo sia pari - in cifra tonda - a € **2.030.000,00**.

Torreano di Martignacco (UD), 2 marzo 2022



  
Geom. Domenico ZANELLO



#### Assunzioni, limiti e dichiarazioni finali.

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto con i seguenti limiti di mandato:

- il Valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali dettati dalla Norma UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza" ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il presente rapporto rispetta la Norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili";
- il Valutatore ha osservato personalmente gli immobili considerati, esclusi i luoghi inaccessibili, tipo i cunicoli, cavedi o le coperture, non prendendo in considerazione le parti comuni;
- non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà relativi ad eventuali ipoteche (se non per quanto riportato nel RVI), sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'edificio (se non per quanto menzionato nel RVI), sulle questioni ambientali sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere;
- limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- la valutazione è stata effettuata in ordine ai contenuti degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- non è stata effettuata la Due Diligence e l'Audit documentale degli immobili;
- il contenuto della presente relazione, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, è da considerarsi riservato.



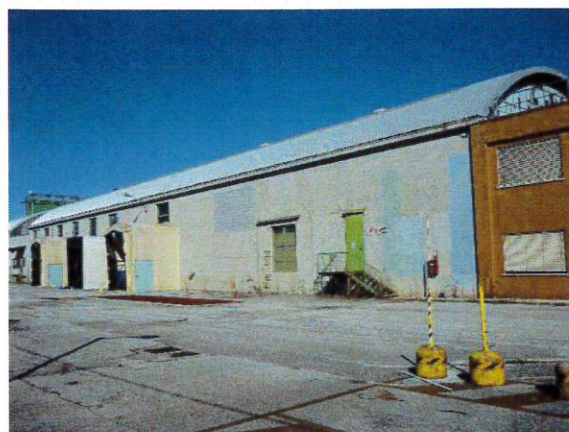
**Documentazione fotografica.**

- Esterni del fabbricato ed annesse aree scoperte.



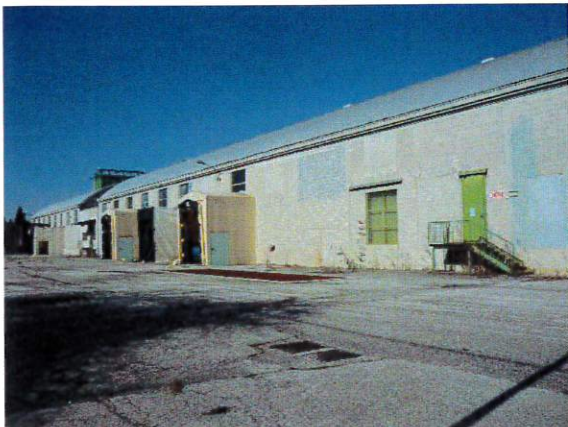
*Il fronte principale del complesso su Via San Osvaldo (lato Sud-Est) col dado direzionale antistante all'area di produzione. Ha una parte rivestita in mattonelle in klinker ed un tratto intonacato e tinteggiato in verde.*

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE  
Zanello

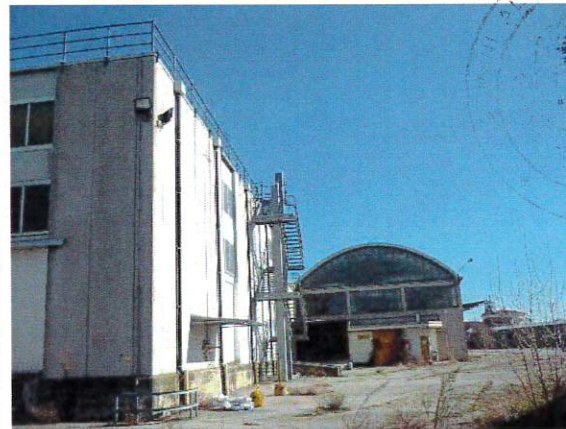


TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494





Ultime due foto della pagina precedente e qui sopra: il primo tratto del fianco a Sud-Ovest che, dopo il dado direzionale rivestito in klinker, vede i primi capannoni a volta centinata, con le lastre in amianto-cemento della copertura, incapsulate e rivestite con lamiera corrugata in alluminio. Si intravedono anche alcune baie di carico-scarico, alternate a delle rampe per l'accesso dei carrelli elevatori ed una pesa per automezzi.



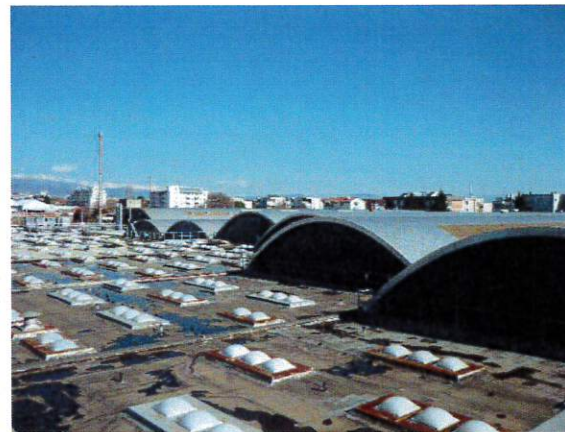
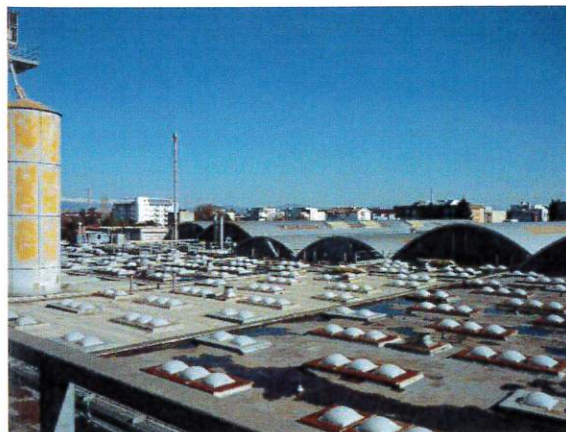
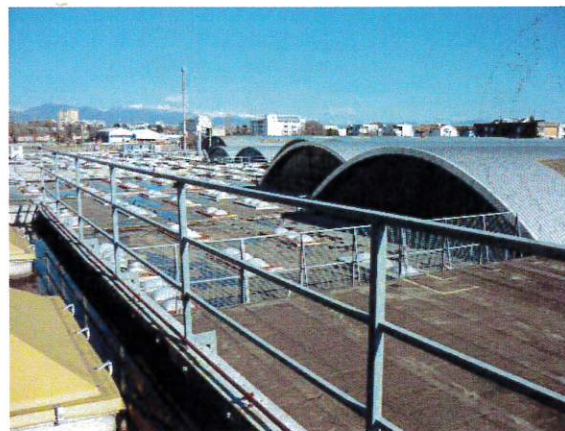
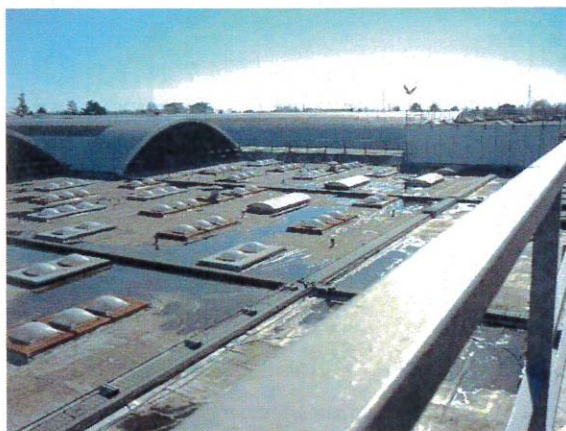
Tratto terminale del fianco a Sud-Ovest. Sullo sfondo si vede, in colore verde, l'impianto di insilaggio alto una ventina di metri ed una delle scale metalliche per l'accesso in copertura.

Stampa circolare: COLLEGGIAMENTO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE  
Firma manoscritta: D. Zanello

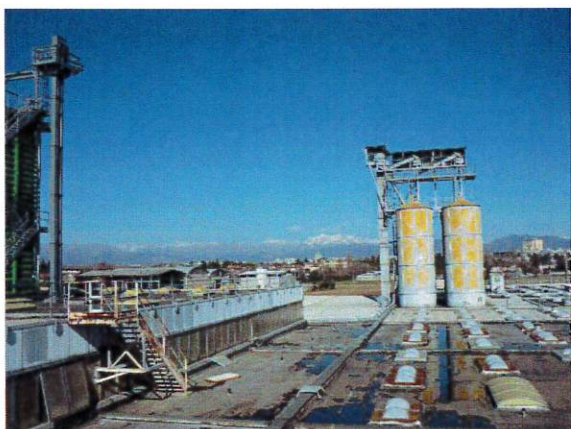




Altra vista delle due torri dell'impianto di insilaggio. Alla base ed a fianco di uno di essi, la tettoia per il carico/scarico dei vagoni ferroviari.







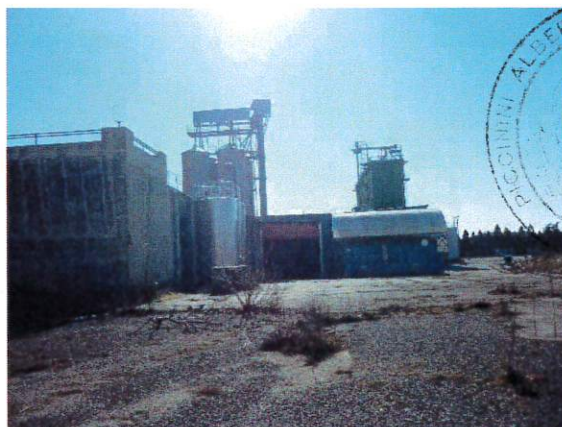
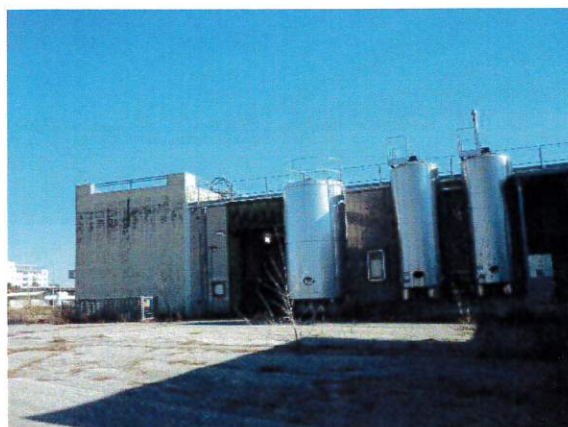
*Alberca*

*In questa pagina e nella precedente alcune viste, dalla sommità di una parte dell'opificio, delle coperture sottostanti e di parte degli impianti e silos che fuoriescono dal tetto.*



*D. Zanello*

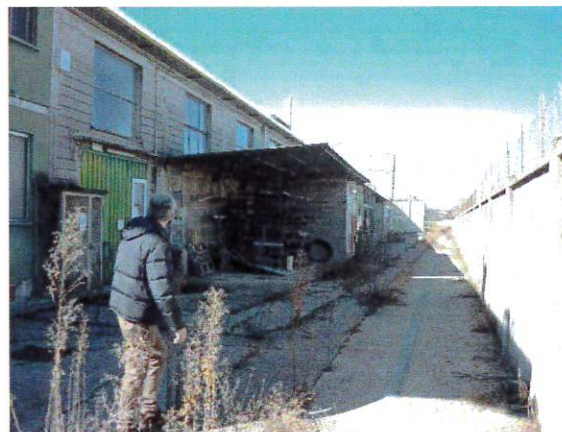
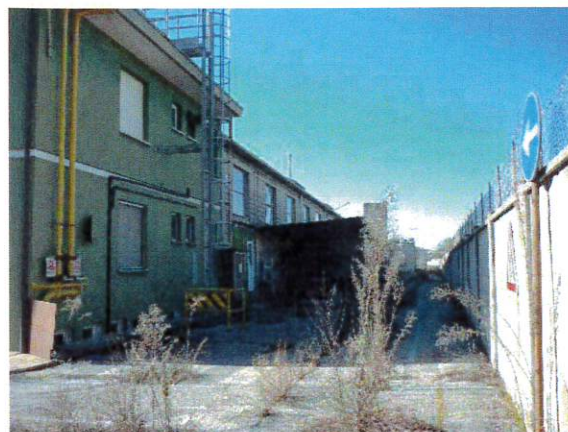




PICCOLINI ALBERTO DI EN...  
UDINE  
2022

*Alberto Piccolini*

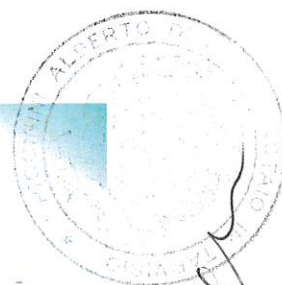
*Nelle ultime due foto della pagina precedente e qui sopra documentazione del variegato fronte posteriore, rivolto a Nord-Ovest, con la diversità delle apparecchiature installate, esterne ed interne agli edifici.*





GEOMETRA DOMENICO ZANELLO

33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300



*Alberto*



TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

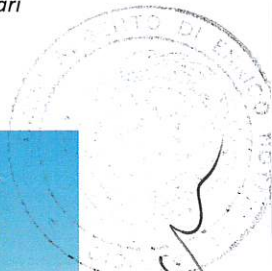
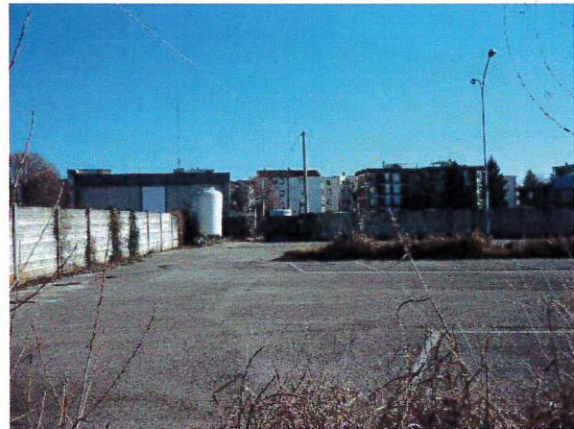


*Zanello*





*Nelle pagine precedenti e qui sopra: il fianco laterale a Nord-Est ove sono presenti alcune centrali, delle tettoie e vari depositi di materiali.*



*Albergo*

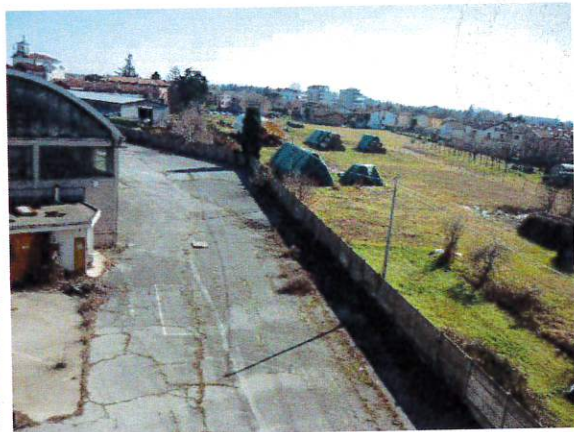
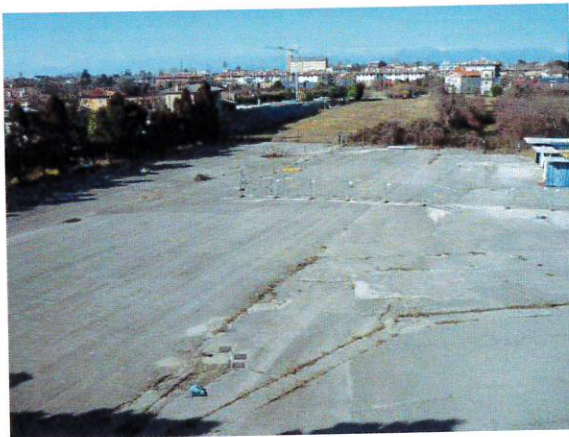


*L'area destinata al posteggio delle autovetture dei dipendenti, completamente asfaltato ed illuminato.*



GEOMETRA DOMENICO ZANELLO  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEDICI/00  
genzia entrate  
01001647 000028EA W04MH001  
01478616 25/01/2022 10:05:29  
4578-00010 8125502827A8C951  
IDENTIFICATIVO : 012D1695545180  
0 1 20 169554 518 0



Vista dall'alto della copertura delle aree cementate adibite a deposito all'aria aperta di materiali od automezzi, situate sui lati retrostanti, a Nord ed Ovest dell'opificio.



Tipologie della recinzione presenti sul fianco Ovest.

TELEFONO +39 0432 530533  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE



GEOMETRA DOMENICO ZANELLO  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300



*Domenico Zanello*

*Viste esemplificative dei terreni ricadenti in zona agricola ed annessi all'area produttiva, sempre collocati a Nord dell'insediamento.*



TELEFONO +39 0432 530533      CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

*Domenico Zanello*  
Geom.  
ZANELLO  
DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE  
ALBO DEI COLLETTI GEOMETRI DI UDINE



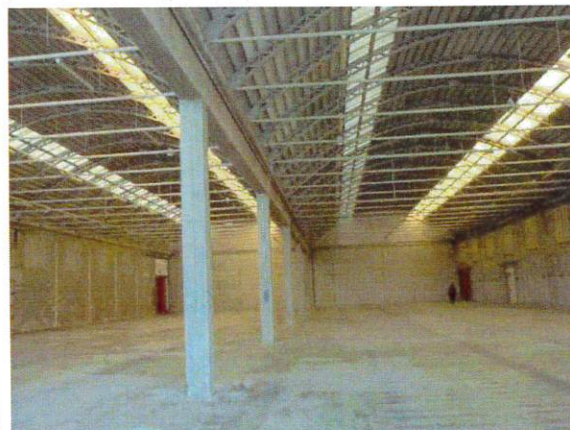


Nella pagina precedente: vista dei cancelli carrai, e pedonali presenti su Via San Osvaldo. A fianco il cancello che rivela una servitù di transito pedonale, sul fianco Ovest, a carico delle Particelle n. 2095, n. 2094, n. 3258 e n. 2348.



Uscita pedonale a Nord sull'area di proprietà, gravata da una servitù passiva di transito a favore di terzi, ed a Dx un varco carrabile posto ad Ovest, sempre su Via Attimis.

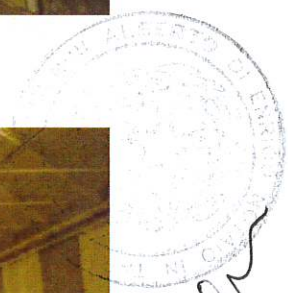
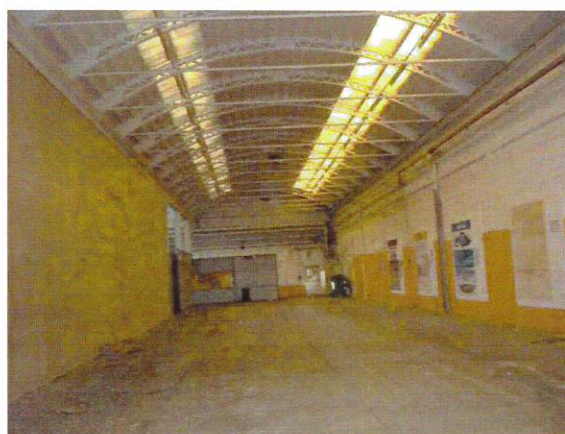
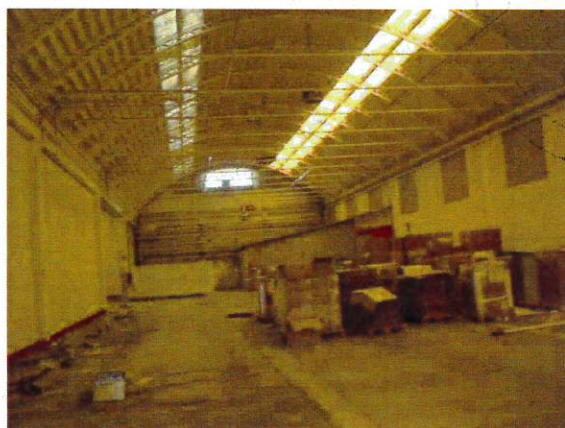
- Interni dell'area produttiva.



TELEFONO +39 0432 530533  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494





*Albino*

*Domenico Zanello*  
Geom. ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494 UDINE



GEOMETRA DOMENICO ZANELLO  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEDICI/00  
Agenzia Entrate  
01001647 000028EA W04MH001  
01478617 25/01/2022 10:05:34  
4578-00010 B1AD4293A29AF8AD  
IDENTIFICATIVO : 01201895545179  
0 1 20 169554 517 9



ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE  
ALBERTO  
ALBERTO

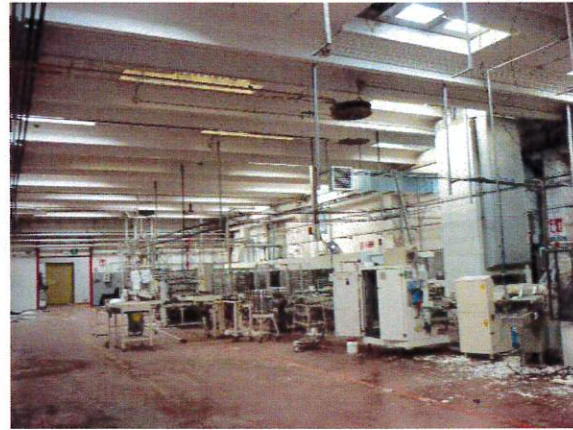


TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

Geom. ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE  
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE



GEOMETRA DOMENICO ZANELLO  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300



*Handwritten signature*

TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

*Handwritten signature*



GEOMETRA DOMENICO ZANELLO

33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300



Le varie campate, differenti per luce libera, e per tipologia costruttiva, che compongono la parte produttiva con l'esemplificazione di alcune infrastrutture impiantistiche, di materiali o dei macchinari tuttora presenti all'interno del fabbricato.

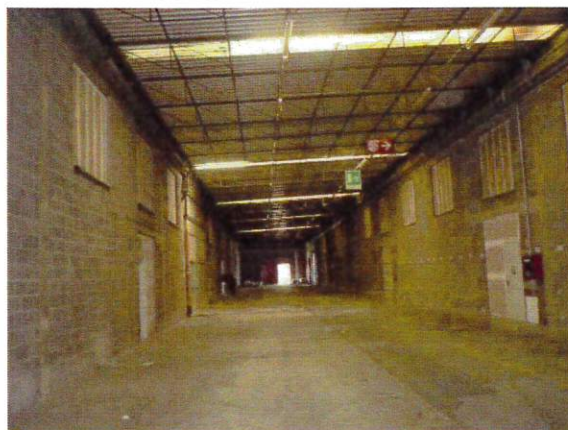
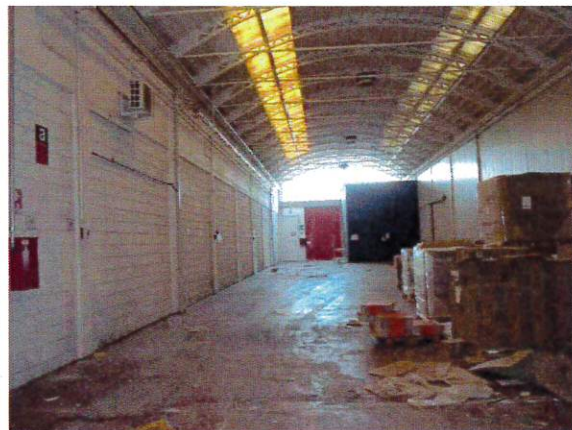
TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

ALBO DEI COLLEGATI  
Geom.  
ZANELLO  
DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE





Viste contrapposte della terza campata (a partire da Sud) entro la quale scorre il carroponete della portata di 2mila chilogrammi.



*D. Zanello*

*D. Zanello*  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494  
Geom. ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE



GEOMETRA DOMENICO ZANELLO  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300



*Qui e nelle foto precedenti: rappresentazione delle differenti tipologie di copertura presenti nell'area produttiva dell'opificio: a volta su luce più o meno ampia, con travi reticolari lineari e triangolari, in acciaio, del tipo leggero e soprastante lamiera grecata in acciaio zincato, oppure con copponi prefabbricati autoportanti in cemento armato precompresso, ovvero con soletta monolitica in cemento armato laddove erano necessarie, unitamente a pilastri più fitte per supportare i carichi unitari maggiori (sotto i silos, ad es.).*

*Albello*



TELEFONO +39 0432 530533 CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

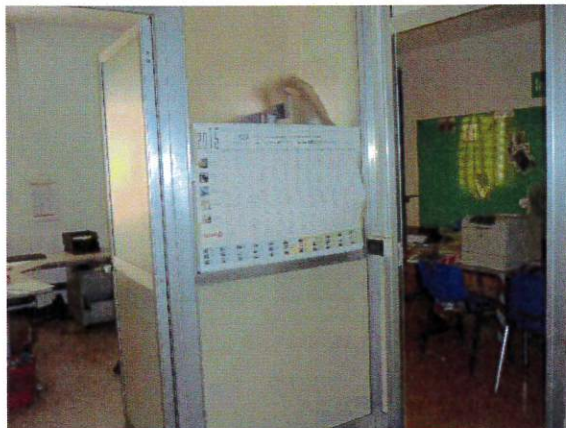






Qui sopra e nelle ultime foto della pagina precedente, rappresentazione di alcune delle devastazioni e/o danneggiamenti vandalici in atto nella struttura, volta all'asportazione di alcuni componenti.

- Interni del corpo direzionale ed amministrativo.



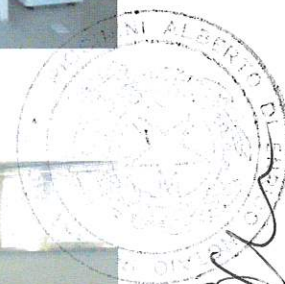
ALBERTO DI...  
Zanello

ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE



GEOMETRA DOMENICO ZANELLO

33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300



*Domenico Zanello*

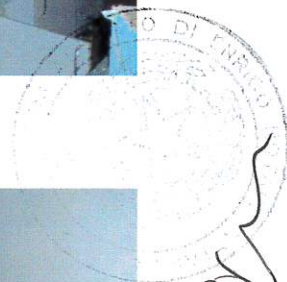
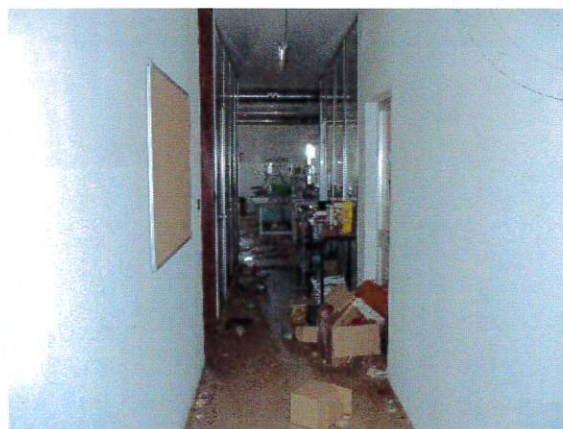
TELEFONO +39 0432 530533

CELLULARE +39 335 103 2169

ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

*Domenico Zanello*





*Albo dei Geometri*

*Esemplificazioni delle finiture e delle devastazioni intercorse. Le ultime quattro foto riguardano i laboratori di analisi, principalmente saccheggianti.*



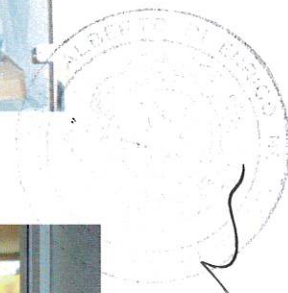
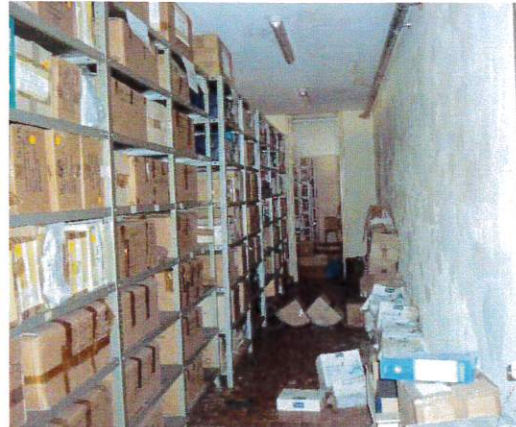
*Domenico Zanello*





GEOMETRA DOMENICO ZANELLO  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €16,00  
SEDICI/00  
Agenzia Entrate  
01001647 000028EA WD4MH081  
01478599 25/01/2022 10:04:01  
4578-00010 6F8523AD600E8273  
IDENTIFICATIVO : 01201695545351  
0 1 20 169554 535 1



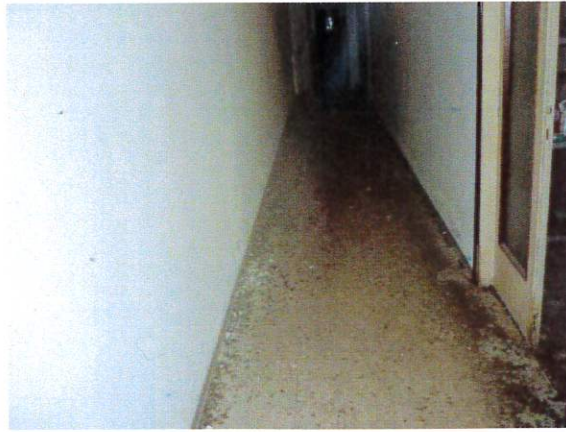
*Bob Martin*



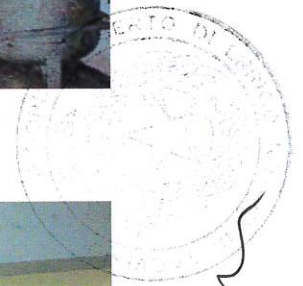
TELEFONO +39 0432 530533      CELLULARE +39 335 103 2169  
ALBO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI UDINE, N. 2494

*Bob Martin*  
ALBO DEI COLLEGATI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE  
Geom. ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE





Immagini relative al pianterreno ed agli scantinati.



*Albo dei Geometri*

*D. Zanello*  
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE  
Geom.  
ZANELLO DOMENICO  
Pos. n. 2494  
UDINE



**Indice.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RVI**

Ubicazione del compendio.	Pag. 2
Inserimento catastale e verifica ipotecaria.	Pag. 3
Inquadramento urbanistico e Due diligence.	Pag. 4
Tabella riassuntiva delle superfici secondo la Zonizzazione del PRGC.	Pag. 6
Descrizione e consistenza dei beni.	Pag. 6
Tabella dei dati superficiali.	Pag. 9
Contesto economico.	Pag. 10
Valutazione degli immobili.	Pag. 10
Tabella riassuntiva dei valori.	Pag. 14
Assunzioni, limiti e dichiarazioni finali.	Pag. 15
Documentazione fotografica.	Pag. 16
- Esterni del fabbricato ed annesse aree scoperte.	Pag. 16
- Interni dell'area produttiva.	Pag. 25
- Interni del corpo direzionale ed amministrativo.	Pag. 32

**ALLEGATI TECNICI**

Tavole grafiche:

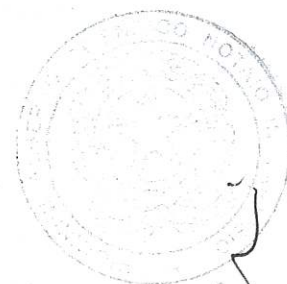
Tav. n. 1 Estratto di mappa catastale e del PRGC.	Fuori scala
Tav. n. 2 Zonizzazione di PRGC su base catastale.	Scala 1:2.000
Tav. n. 3 Scheda planimetrica catastale.	Scala 1:750
Tav. n. 4 Determinazione della SEL.	Scala 1:750

Visure Catastali del 15/02/2022.

Ispezioni Ipotecarie del 21/02/2022.

Certificato di Destinazione Urbanistica n. CDU/14/2022 del 14/01/2022.

Scheda n. 94E [REDACTED] (Bob Martin) - Catalogazione aree dimesse 2020.



*Domenico Zanello*





**Catasto TERRENI**

N.	COMUNE	Foglio	Particella	Superficie mq.
1	Udine	49	37	37.407
2	Udine	49	5	1.160
3	Udine	49	6	8.750
4	Udine	49	346	9.600
5	Udine	49	362	3.920
6	Udine	49	2122	1.350
7	Udine	49	2124	3.220
8	Udine	49	2383	2.240

Superficie dell'intero sedime: 67.647

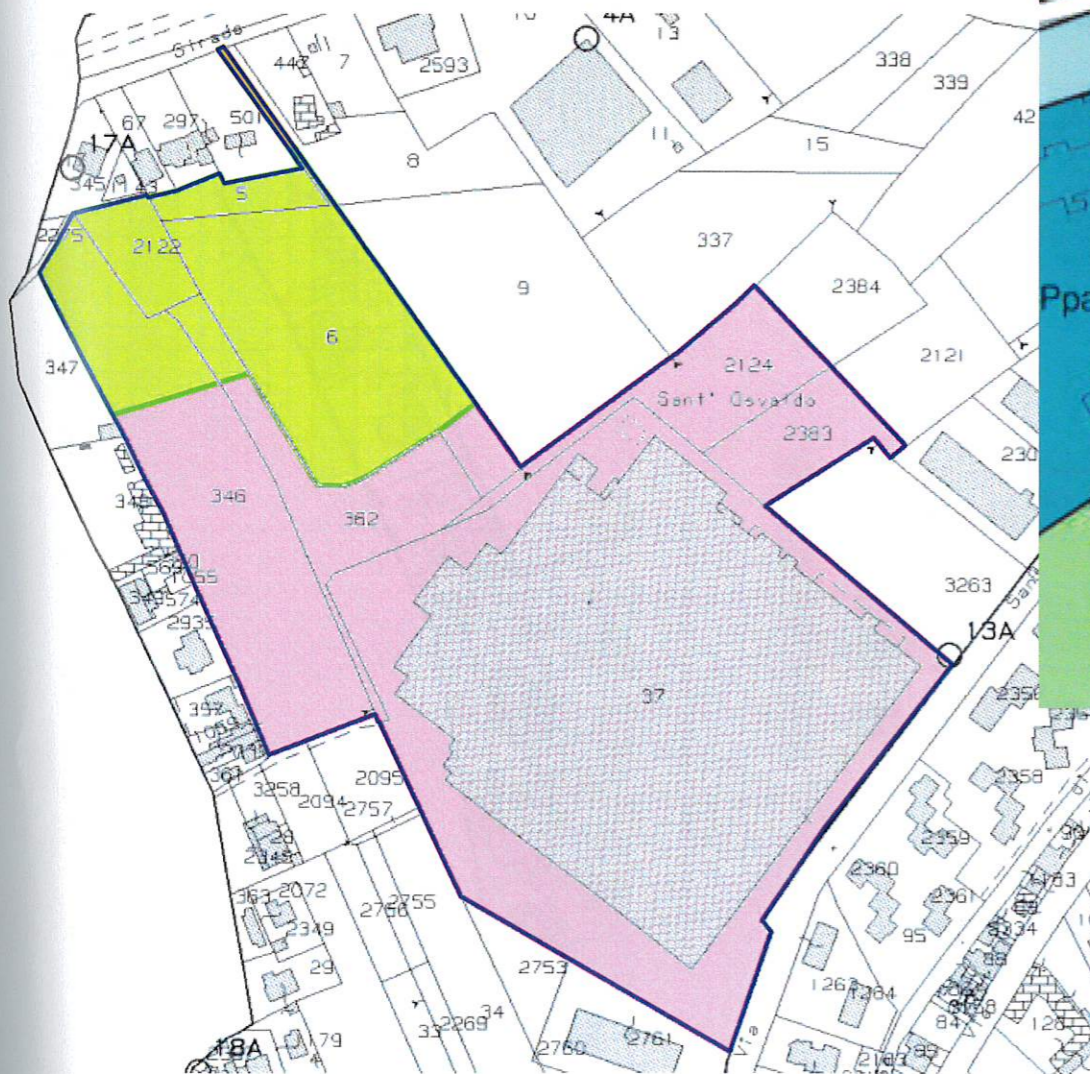
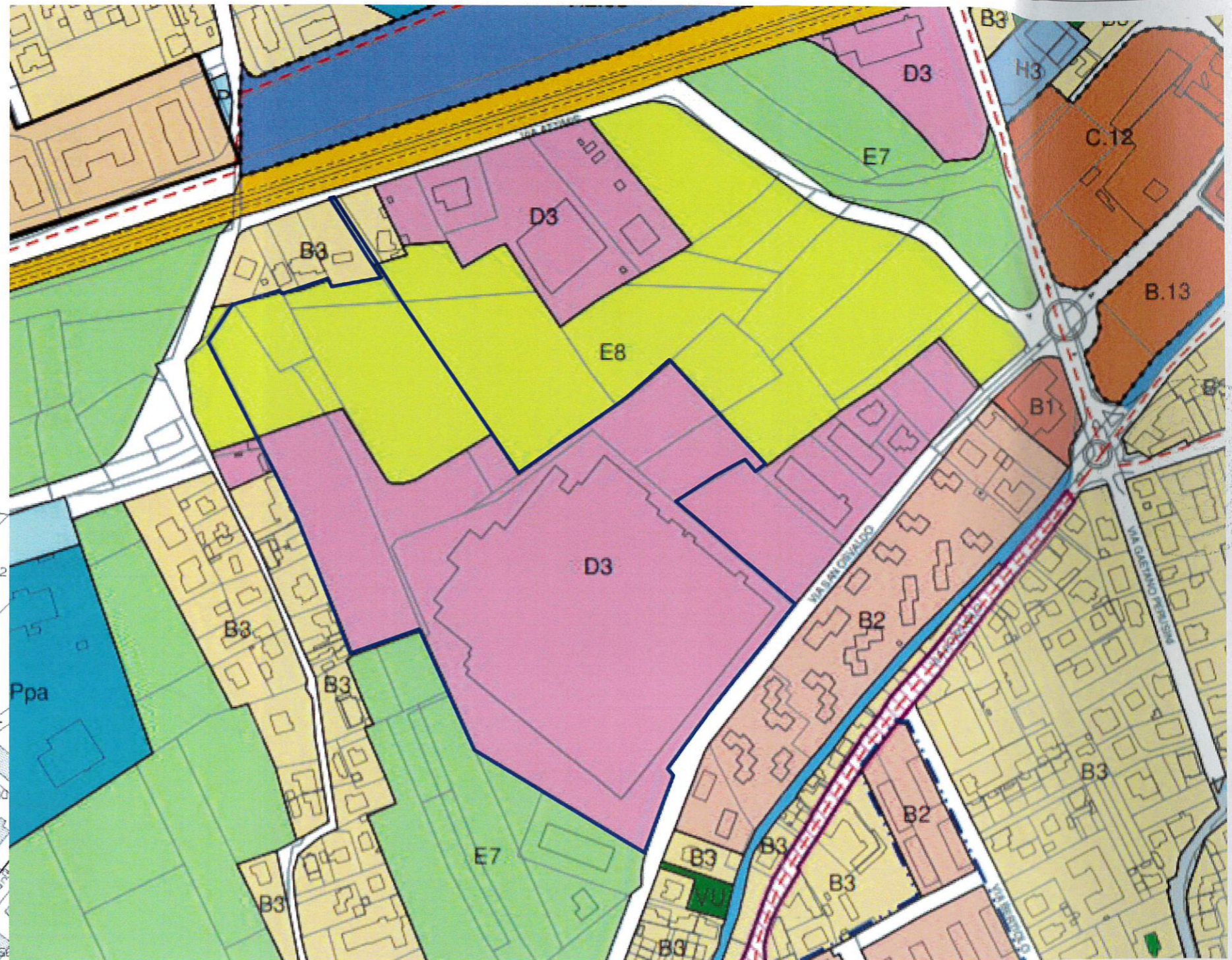
Di cui attualmente in Zona:

D3 - Produttiva, insediamenti industriali esistenti 53.758 79,5%

E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano 13.764 20,3%

Zona B3 - Residenziale estensiva 125 0,2%

Superficie dell'intero sedime: 67.647



Rilevazione delle superfici, per il Calcolo automatico computerizzato, con l'utilizzazione del programma "VectorWORKS" Vers. 2008

Trasposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Udine, Catasto Fabbricati

PROPRIETÀ:



BOB MARTIN S.r.l. in Liquidazione  
Codice Fiscale 09234110964 33100 - Udine, Via San Osvaldo, 43, 45, 47, 49

**GEOMETRA DOMENICO ZANELLO**

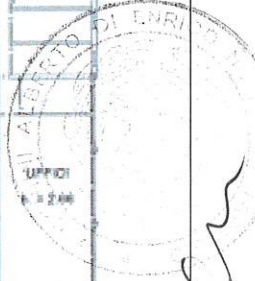
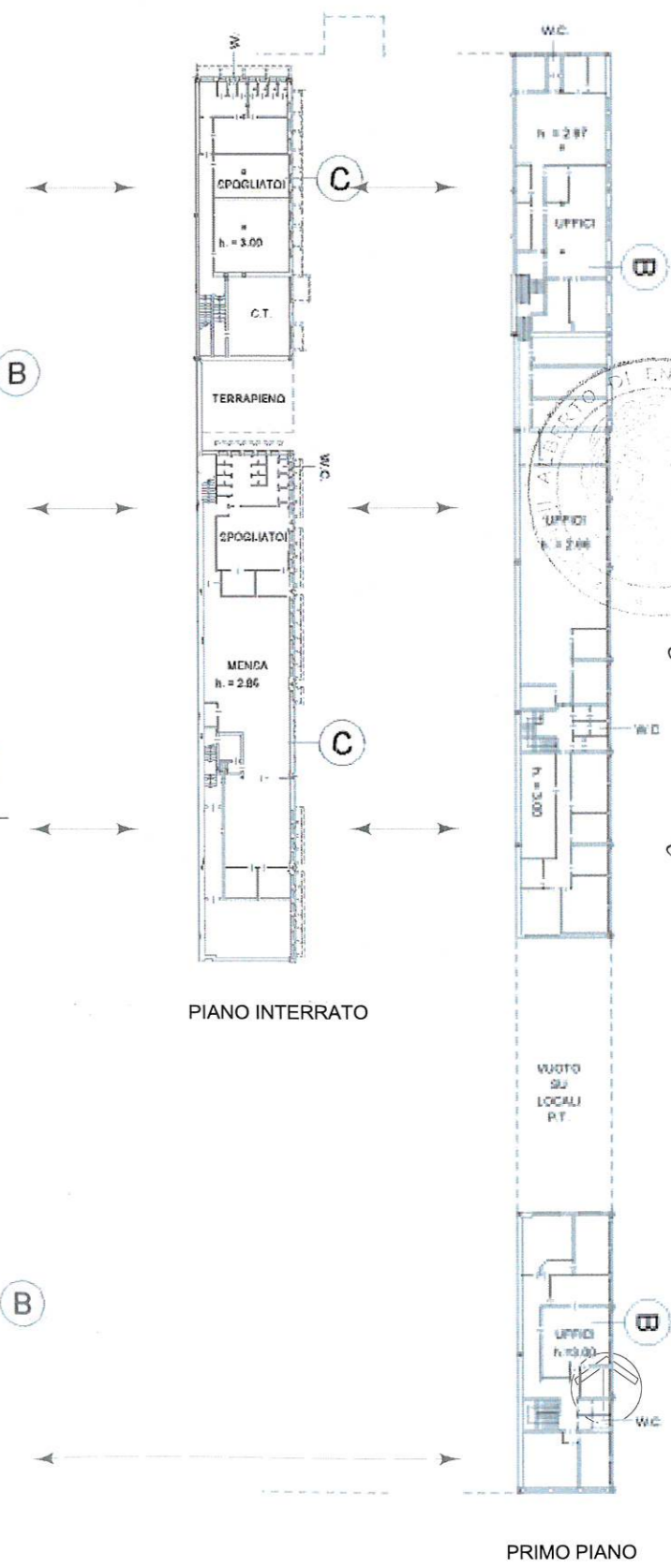
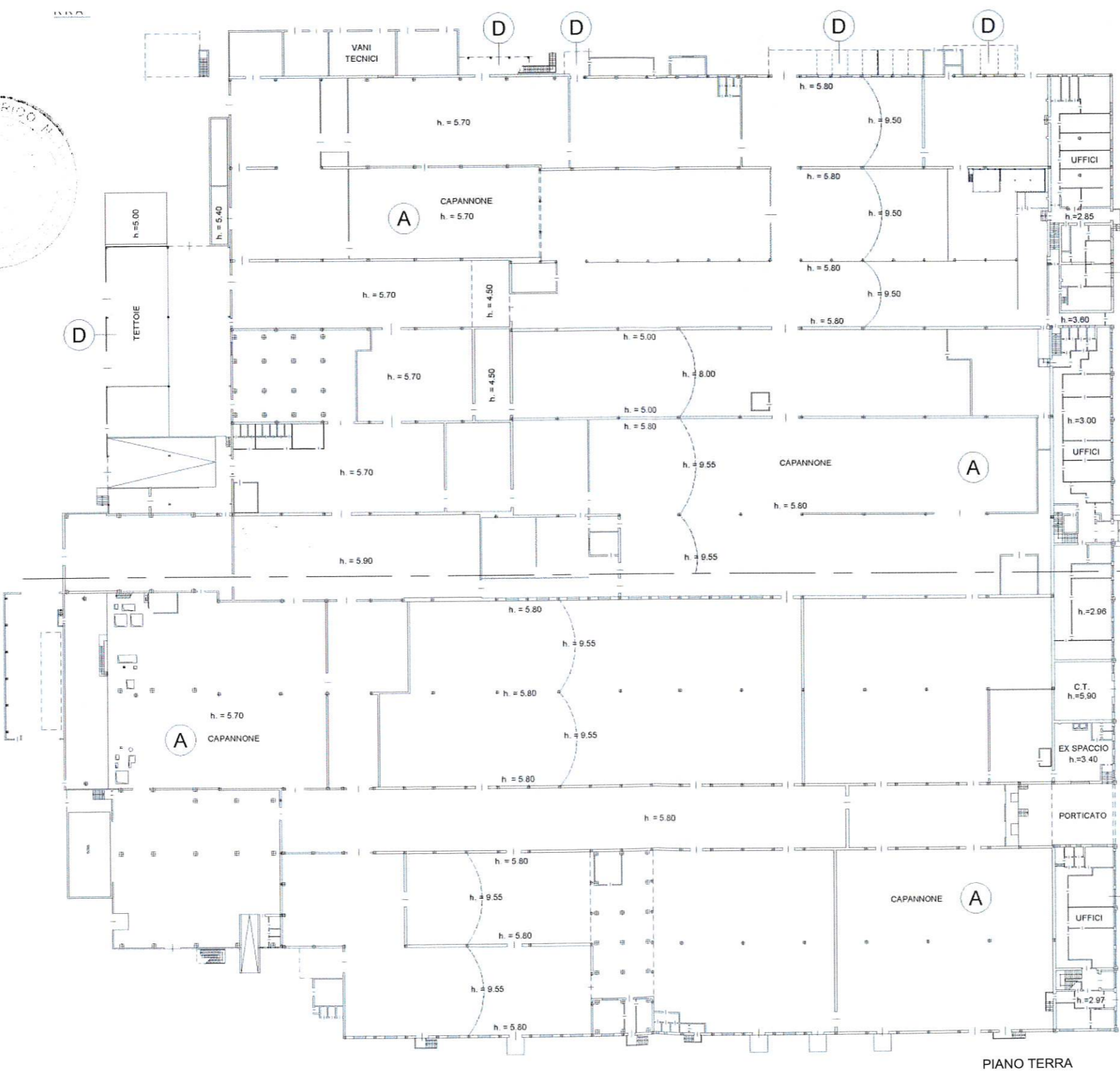
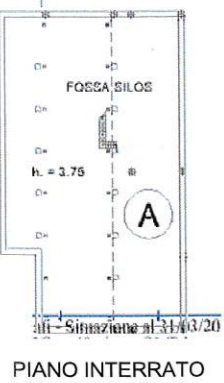
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300  
CODICE FISCALE ZNL DNC 55M31 L039K  
E-MAIL DOMENICO.ZANELLO@GMAIL.COM

Repubblica Italiana Regione Friuli Venezia Giulia  
Provincia di Udine Comune di Udine  
Località San Osvaldo Via San Osvaldo, 43 ... 49  
SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE  
Foglio di mappa n. 49 CONSEGNA FEB 2022  
Particelle nn. 37, 5, 6, 346, 362, 2122, 2124, 2383 S C A L A  
Tavola 1









*Domenico Zanello*

Rilevazione delle superfici, per il Calcolo automatico computerizzato, con l'utilizzazione del programma "VectorWORKS" Vers. 2008

Trasposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Udine, Catasto Fabbricati

PROPRIETÀ:



**BOB MARTIN S.r.l. in Liquidazione**  
Codice Fiscale 09234110964 33100 - Udine, Via San Osvaldo, 43, 45, 47, 49

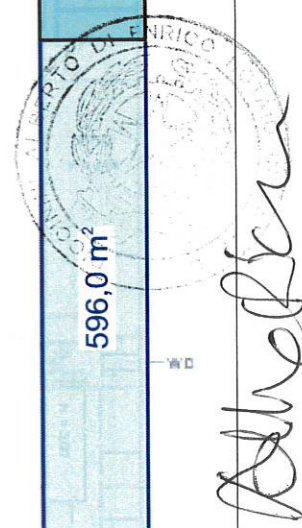
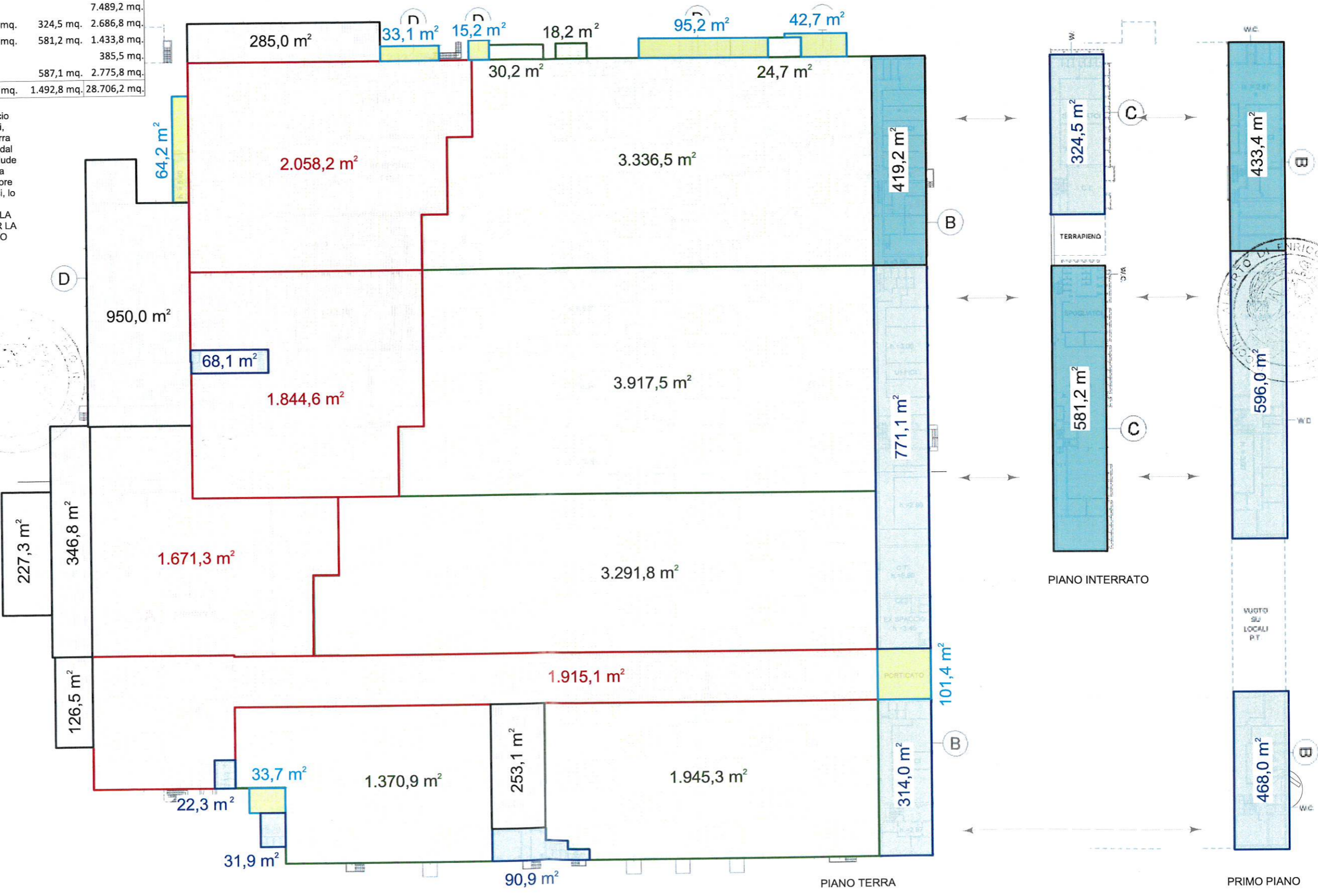
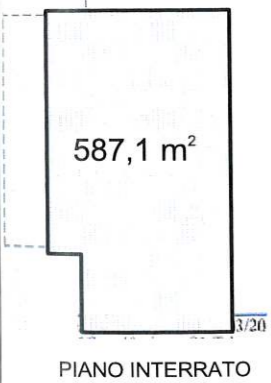
**GEOMETRA DOMENICO ZANELLO**  
33100 UDINE - I VALE VENEZIA, 300  
CODICE FISCALE ZNL DNC 55M31 L039K  
E-MAIL DOMENICO.ZANELLO@GMAIL.COM

Repubblica Italiana	Regione Friuli Venezia Giulia
Provincia di Udine	Comune di Udine
Località San Osvaldo	Via San Osvaldo, 43 ... 49
SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE	
Foglio di mappa n. 49	CONSEGNA FEB 2022
Particelle nn. 37, 5, 6, 346, 362, 2122, 2124, 2383	SCALA 1:750
	Tavola <b>3</b>



Tipologia	Piano	terra o rialzato	primo	seminterrato od interrato	Somma
Produzione		13.935,1 mq.			13.935,1 mq.
Capannone recente		7.489,2 mq.			7.489,2 mq.
Uffici e servizi		1.298,3 mq.	1.064,0 mq.	324,5 mq.	2.686,8 mq.
Uff. e serv. recenti		419,2 mq.	433,4 mq.	581,2 mq.	1.433,8 mq.
Tettoie, portici		385,5 mq.			385,5 mq.
Locali impianti		2.188,7 mq.		587,1 mq.	2.775,8 mq.
		25.716,0 mq.	1.497,4 mq.	1.492,8 mq.	28.706,2 mq.

Superficie esterna lorda (SEL) = area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include lo spessore dei muri perimetrali liberi (fino ad una larghezza di 50 cm) e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi (ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - Ediz. 2008).



*Domenico Zanello*

Rilevazione delle superfici, per il Calcolo automatico computerizzato, con l'utilizzazione del programma "VectorWORKS" Vers. 2008

Trasposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Udine, Catasto Fabbricati

PROPRIETÀ:

BOB MARTIN S.r.l. in Liquidazione  
Codice Fiscale 09234110964 33100 - Udine, Via San Osvaldo, 43, 45, 47, 49

**GEOMETRA DOMENICO ZANELLO**  
33100 UDINE - I VIALE VENEZIA, 300  
CODICE FISCALE ZNL DNC 55M31 L039K  
E-MAIL DOMENICO.ZANELLO@GMAIL.COM

Repubblica Italiana Regione Friuli Venezia Giulia  
Provincia di Udine Comune di Udine  
Località San Osvaldo Via San Osvaldo, 43 ... 49

DETERMINAZIONE DELLA SEL

Foglio di mappa n. 49 CONSEGNA FEB 2022  
Particelle nn. 37, 5, 6, 346, S C A L A 1 : 750  
362, 2122, 2124, 2383 Tavola **4**



## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2022

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti nel comune di UDINE (L483) provincia UDINE



### Soggetto richiesto:

BOB MARTIN S.R.L. sede MILANO (MI) (CF: 09234110964)  
Totali immobili: di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 7



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di UDINE (L483) (UD)  
• Foglio 49 Particella 37

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di UDINE (L483) (UD)  
Foglio 49 Particella 37

### > Indirizzo

VIA SAN OSVALDO n. 49 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2015  
Pratica n. UD0013278 in atti dal 17/01/2015  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 8163.1/2015)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 110.502,00  
Zona censuaria 2,  
Categoria D/1<sup>a</sup>)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2016  
Pratica n. UD0056040 in atti dal 22/04/2016  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9277.1/2016)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati (D.M.  
701/94)

### > Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. BOB MARTIN S.R.L. (CF 09234110964)  
Sede in MILANO (MI)  
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto



1. Atto del 15/11/2017 Pubblico ufficiale RICCI EZIO  
Sede MILANO (MI) Repertorio n. 79812 -  
TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata  
con Modello Unico n. 18956.1/2017 Reparto PI di  
UDINE in atti dal 17/11/2017

*[Handwritten signature]*



---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di UDINE (L483)  
Numero immobili: 1 Rendita: euro 110.502,00



**Immobile di catasto terreni - n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di UDINE (L483) (UD)  
• Foglio 49 Particella 5  
Partita: 1383

Impianto meccanografico del 20/10/1977

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,40 Lire 4.640  
agrario Euro 0,90 Lire 1.740  
Particella con qualità: PASCOLO di classe 1  
Superficie: 1.160 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 20/10/1977



**Immobile di catasto terreni - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di UDINE (L483) (UD)  
• Foglio 49 Particella 6  
Partita: 1383

Impianto meccanografico del 20/10/1977



Direzione Provinciale di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 72,30 Lire 140.000  
agrario Euro 38,41 Lire 74.375

Impianto meccanografico del 20/10/1977

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2  
Superficie: 8.750 m<sup>2</sup>



**Immobile di catasto terreni - n.4**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

› **Dati identificativi**

Comune di UDINE (L483) (UD)  
• Foglio 49 Particella 346  
Partita: 880

Impianto meccanografico del 20/10/1977



*Alborelli*

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 79,33 Lire 153.600  
agrario Euro 42,14 Lire 81.600

Impianto meccanografico del 20/10/1977

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2  
Superficie: 9.600 m<sup>2</sup>



**Immobile di catasto terreni - n.5**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

› **Dati identificativi**

Comune di UDINE (L483) (UD)  
• Foglio 49 Particella 362  
Partita: 20693

Impianto meccanografico del 20/10/1977

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 23,28 Lire 45.080  
agrario Euro 12,15 Lire 23.520

Impianto meccanografico del 20/10/1977

Particella con qualità: PRATO di classe 3  
Superficie: 3.920 m<sup>2</sup>



*Zanello*



Direzione Provinciale di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



**Immobile di catasto terreni - n.6**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **UDINE (L483) (UD)**  
• Foglio 49 Particella 2122  
Partita: 21029

Impianto meccanografico del 20/10/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 11,16 Lire 21.600  
agrario Euro 5,93 Lire 11.475  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2  
Superficie: 1.350 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 20/10/1977



**Immobile di catasto terreni - n.7**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **UDINE (L483) (UD)**  
• Foglio 49 Particella 2124  
Partita: 34343

Impianto meccanografico del 20/10/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 26,61 Lire 51.520  
agrario Euro 14,14 Lire 27.370  
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2  
Superficie: 3.220 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO in atti dal 24/02/1993 (n. 17714.  
F01/1981)



**Immobile di catasto terreni - n.8**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**



› **Dati identificativi**

Comune di UDINE (L483) (UD)  
• Foglio 49 Particella 2383  
Partita: 26562

FRAZIONAMENTO del 30/09/1981 in atti dal  
13/11/1989 [REDACTED] (n. 771481)

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 18,51 Lire 35.840  
agrario Euro 9,83 Lire 19.040  
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2  
Superficie: 2.240 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 30/09/1981 in atti dal  
13/11/1989 [REDACTED] (n. 771481)

› **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 8 - totale righe intestati: 1**

› 1. BOB MARTIN S.R.L. (CF 09234110964)  
Sede in MILANO (MI)  
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/11/2017 Pubblico ufficiale RICCI EZIO  
Sede MILANO (MI) Repertorio n. 79812 -  
TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata  
con Modello Unico n. 18956.1/2017 Reparto PI di  
UDINE in atti dal 17/11/2017

› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di UDINE (L483)  
Numero immobili: 7 Reddito dominicale: euro 233,59 Reddito agrario: euro 123,50 Superficie: 30.240 m<sup>2</sup>

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: euro 110.502,00

Catasto Terreni

Totale immobili: 7 Reddito dominicale: euro 233,59 Reddito agrario: euro 123,50 Superficie: 30.240 m<sup>2</sup>

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



*Don Zanello*



Stampa circolare: COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE  
Firma: *Albergo*



---

Legenda

a) D/1: Opifici





Data: 15/02/2022  
Ora: 14:39:17  
Numero Pratica: T284650/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/02/2022

**Dati identificativi:** Comune di UDINE (L483) (UD)

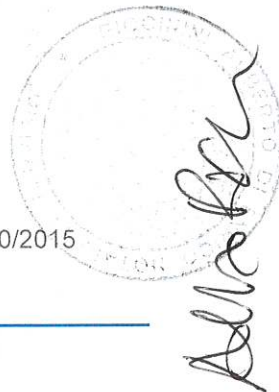
Foglio 49 Particella 37

**Classamento:**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 37.407 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Tipo Mappale del 08/10/2015 Pratica n. UD0149949 in atti dal 08/10/2015 presentato il 08/10/2015 PER AMPLIAMENTO (n. 149949.1/2015)



> **Dati identificativi**

Comune di UDINE (L483) (UD)

Foglio 49 Particella 37

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 20/10/1977

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di UDINE (L483) (UD)

Foglio 49 Particella 37

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 37.407 m<sup>2</sup>

TIPO MAPPALE del 26/03/1993 in atti dal 14/06/1996  
3SPC (n. 32635.1/1993)



*Donatello*



› **Altre variazioni**

Tipo Mappale del 08/10/2015 Pratica n. UD0149949 in  
atti dal 08/10/2015 presentato il 08/10/2015 PER  
AMPLIAMENTO (n. 149949.1/2015)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



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

Data 21/02/2022 Ora 09:45:48  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T52939 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 49 - Particella 37  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

**Elenco immobili**

Comune di UDINE (UD) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 00037 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/1998 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 29840  
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 53009/17719 del 22/12/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2002 - Registro Particolare 19221 Registro Generale 26190  
Pubblico ufficiale MANUELA MAGAGLIO Repertorio 15575 del 28/06/2002  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 151 Registro Generale 218  
Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59755/8219 del 10/12/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 478 Registro Generale 592  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28220/8177 del 15/12/2015  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 323 del 10/02/2016 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
5. ANNOTAZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3173





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

Data 21/02/2022 Ora 09:45:48  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T52939 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

---

Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28540/8249 del 19/01/2016  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2016

6. TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10090  
Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 77184/22385 del 21/04/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 18956 Registro Generale 27168  
Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 79812/22224 del 15/11/2017  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 1911 Registro Generale 13485  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1403/2019 del 14/11/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 21/02/2022 Ora 09:49:22  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T56704 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 49 - Particella 5  
Ulteriori restrizioni: Nessuna



**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

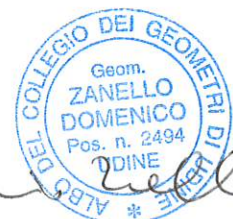
**Elenco immobili**

Comune di UDINE (UD) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 00005 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/1998 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 29840  
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 53009/17719 del 22/12/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 16/11/2001 - Registro Particolare 4899 Registro Generale 32864  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7021/2001 del 12/11/2001  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4939 del 29/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 09/09/2002 - Registro Particolare 19221 Registro Generale 26190  
Pubblico ufficiale MANUELA MAGAGLIO Repertorio 15575 del 28/06/2002  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 151 Registro Generale 218  
Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59755/8219 del 10/12/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 478 Registro Generale 592





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

Data 21/02/2022 Ora 09:49:22  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T56704 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28220/8177 del 15/12/2015

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 323 del 10/02/2016 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
6. ANNOTAZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3173  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28540/8249 del 19/01/2016  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2016
7. TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10090  
Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 77184/22385 del 21/04/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 18956 Registro Generale 27168  
Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 79812/22224 del 15/11/2017  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



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

Data 21/02/2022 Ora 09:51:04  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T58192 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immibile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 49 - Particella 6

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

**Elenco immobili**

Comune di UDINE (UD) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 00006 Subalterno -



*Alberto Di Enrico*

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/1998 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 29840  
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 53009/17719 del 22/12/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2002 - Registro Particolare 19221 Registro Generale 26190  
Pubblico ufficiale MANUELA MAGAGLIO Repertorio 15575 del 28/06/2002  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 151 Registro Generale 218  
Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59755/8219 del 10/12/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 478 Registro Generale 592  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28220/8177 del 15/12/2015  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 323 del 10/02/2016 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
5. ANNOTAZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3173



*Domenico Zanello*



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

Data 21/02/2022 Ora 09:51:04  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T58192 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28540/8249 del 19/01/2016  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2016

6. TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10090  
Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 77184/22385 del 21/04/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 18956 Registro Generale 27168  
Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 79812/22224 del 15/11/2017  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



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

Data 21/02/2022 Ora 10:02:17  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T67665 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 49 - Particella 346  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

**Elenco immobili**

Comune di UDINE (UD) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 00346 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 21/04/1997 - Registro Particolare 5864 Registro Generale 7661  
Pubblico ufficiale BRUNO PANELLA Repertorio 48224/15605 del 18/04/1997  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 24/12/1998 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 29840  
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 53009/17719 del 22/12/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 09/09/2002 - Registro Particolare 19221 Registro Generale 26190  
Pubblico ufficiale MANUELA MAGAGLIO Repertorio 15575 del 28/06/2002  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 151 Registro Generale 218  
Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59755/8219 del 10/12/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 478 Registro Generale 592  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28220/8177 del 15/12/2015  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA





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

Data 21/02/2022 Ora 10:02:17  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T67665 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

---

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 323 del 10/02/2016 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
  
6. ANNOTAZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3173  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28540/8249 del 19/01/2016  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2016
  
7. TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10090  
Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 77184/22385 del 21/04/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
8. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 18956 Registro Generale 27168  
Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 79812/22224 del 15/11/2017  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



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

Data 21/02/2022 Ora 10:03:55  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T68354 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 49 - Particella 362

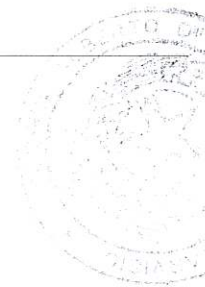
**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

**Immobili individuati**

Comune di UDINE (UD) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 00362 Subalterno -



*Albello*





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

Data 21/02/2022 Ora 10:04:49  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T69716 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 49 - Particella 2122  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

**Elenco immobili**

Comune di UDINE (UD) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 02122 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/1998 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 29840  
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 53009/17719 del 22/12/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2002 - Registro Particolare 19221 Registro Generale 26190  
Pubblico ufficiale MANUELA MAGAGLIO Repertorio 15575 del 28/06/2002  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 151 Registro Generale 218  
Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59755/8219 del 10/12/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 478 Registro Generale 592  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28220/8177 del 15/12/2015  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 323 del 10/02/2016 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
5. ANNOTAZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3173





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

Data 21/02/2022 Ora 10:04:49  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T69716 del 21/02/2022

per immobile  
Richiedente GGLGPR

---

Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28540/8249 del 19/01/2016  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2016

6. TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10090  
Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 77184/22385 del 21/04/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
7. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 18956 Registro Generale 27168  
Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 79812/22224 del 15/11/2017  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



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

Data 21/02/2022 Ora 10:05:35  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T70357 del 21/02/2022

per immobile  
Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 49 - Particella 2124  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

**Elenco immobili**

Comune di UDINE (UD) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 02124 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/1998 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 29840  
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 53009/17719 del 22/12/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2002 - Registro Particolare 19221 Registro Generale 26190  
Pubblico ufficiale MANUELA MAGAGLIO Repertorio 15575 del 28/06/2002  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 151 Registro Generale 218  
Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59755/8219 del 10/12/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 478 Registro Generale 592  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28220/8177 del 15/12/2015  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 323 del 10/02/2016 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
5. ANNOTAZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3173





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

Data 21/02/2022 Ora 10:05:35  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T70357 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

---

Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28540/8249 del 19/01/2016  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2016

6. TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10090  
Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 77184/22385 del 21/04/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
7. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 18956 Registro Generale 27168  
Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 79812/22224 del 15/11/2017  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



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

Data 21/02/2022 Ora 10:06:17  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T70920 del 21/02/2022

per immobile  
Richiedente GGLGPR

**Dati della richiesta**

Immibile : Comune di UDINE (UD)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 49 - Particella 2383  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/12/1996 al 18/02/2022

**Elenco immobili**

Comune di UDINE (UD) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0049 Particella 02383 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 24/12/1998 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 29840  
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 53009/17719 del 22/12/1998  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2002 - Registro Particolare 19221 Registro Generale 26190  
Pubblico ufficiale MANUELA MAGAGLIO Repertorio 15575 del 28/06/2002  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 151 Registro Generale 218  
Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59755/8219 del 10/12/2007  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 478 Registro Generale 592  
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28220/8177 del 15/12/2015  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CESSIONE DI AZIENDA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 323 del 10/02/2016 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
5. ANNOTAZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 323 Registro Generale 3173





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

Data 21/02/2022 Ora 10:06:17  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T70920 del 21/02/2022

per immobile

Richiedente GGLGPR

---

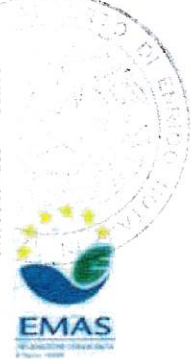
Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 28540/8249 del 19/01/2016  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 478 del 2016

6. TRASCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 10090  
Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Repertorio 77184/22385 del 21/04/2016  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
7. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 18956 Registro Generale 27168  
Pubblico ufficiale RICCI EZIO Repertorio 79812/22224 del 15/11/2017  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico





COMUNE DI UDINE  
 Servizio Edilizia Privata e Urbanistica  
 Unità Organizzativa Gestione Urbanistica



Imposta di bollo assolta con marca da Euro 16,00  
 Identificativo n. 01200509140697 del 10.01.2022

Diritti di segreteria pari a Euro 51,60 versati con  
 bonifico bancario del 10.01.2022 Banca Unicredit  
 Udine, li 14.01.2022

N. CDU/14/2022

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

### IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

come da richiesta del geom. ZANELLO Domenico presentata in data 11.01.2022, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

### CERTIFICA

che gli immobili siti nel Comune di Udine per i quali è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO - PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
49 37 49 2124 49 2383	ZONA PRODUTTIVA "D", Sottozona D3 - insediamenti industriali e artigianali esistenti o loro completamento	Artt. 42, 45 delle NdA del PRGC
49 346 49 362	porzione sud ZONA PRODUTTIVA "D", Sottozona D3 - insediamenti industriali e artigianali esistenti o loro completamento	Artt. 42, 45 delle NdA del PRGC
	porzione nord ZONA AGRICOLA "E", Sottozona E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC
49 5 49 2122	ZONA AGRICOLA "E", Sottozona E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC
49 6	ZONA AGRICOLA "E", Sottozona E8 - Ambiti agricoli soggetti a strategie di piano tranne porzione sud/est: ZONA PRODUTTIVA "D", Sottozona D3 - insediamenti industriali e artigianali esistenti o loro completamento	Artt. 9-17 delle NdA del PRGC Artt. 42, 45 delle NdA del PRGC

Inoltre, le particelle catastali sotto riportate risultano assoggettate ai seguenti vincoli normativi:

FOGLIO - PARTICELLA	VINCOLO	ART. NORME DI ATTUAZIONE
49 37	porzione sud/est	Art. 60 delle NdA del PRGC
49 3383	minima porzione est	

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, la cui adozione /approvazione viene regolarmente resa nota mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune di Udine <http://www.comune.udine.gov.it>.

*Alberto Di...*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N.0007675/2022 del 20/01/2022  
 Firmatario: RAFFAELE SHAURLI



Le norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e, in particolare, quelle contenute negli articoli sopra indicati, sono pubblicate e quindi direttamente consultabili sul sito Internet menzionato al precedente capoverso.

Il presente certificato non garantisce l'eventuale edificabilità dei beni immobili oggetto della certificazione essendo possibile che gli stessi, ancorché dichiarati edificabili, costituiscano pertinenza di edifici esistenti o che su di essi siano attive servitù o vincoli di altro genere non elencabili nel certificato.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DELL'U. ORG.  
GESTIONE URBANISTICA  
(arch. Raffaele SHAURLI)

*Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.*



Documento firmato da:  
SHAURLI RAFFAELE  
19.01.2022 10:36:25 UTC

Dirigente del Servizio: arch. Eddi Dalla Betta

Responsabile del procedimento: arch. Raffaele Shaurli - tel. 0432-1272245 - raffaele.shaurli@comune.udine.it

Responsabile dell'istruttoria: geom. Renzo Girardello - tel. 0432-1272423 - renzo.girardello@comune.udine.it



U.O. Gestione Piani  
Attuativi

33100 Udine  
Via Lionello, 1  
tel. 0432.1272459

<https://www.comune.udine.it>  
C.F. e P. IVA 00168650307  
protocollo@pec.comune.udine.it



Scheda **94E**

Ex "Encia" (Bob Martin)

Indirizzo: via S. Osvaldo

civico: 43-45-47-49



**Stato di conservazione (%)**

cattivo - pericolante: 0  
 cattivo - non pericolante: 0  
 mediocre: 0  
 buono: 100

**Valore architettonico**

valore architettonico: **nessuno**

demolito

Dismissione: **totale**

**Dati catastali**

foglio: 49

mappali: 37-2124-2383

proprietà: **Privata**

**Dati urbanistici**

zone PRG

D3

produttivo

destinazione prevalente:  
(prima della dismissione)

destinazione secondaria:  
(prima della dismissione)

scheda norma

piano attuativo

stato urbanizzazione (%):

100

superficie fondiaria:

42244

superficie coperta totale:

25815

volume utile (da CTRN):

209105

n° piani fuori terra:

3

**Tipologia degrado**

- ambientale
- edilizio
- urbano
- altro

note:

altro:

**Vincoli urbanistici**

Edifici del '900

Corso d'acqua

Aree "Galasso"

Zona A e B nel 1985  
(esclusione "Galasso")

Dlgs 42/2004  
(vincolo soprintendenza)

Rischio archeologico

Idrogeologico

Parchi

Metanodotti

Elettrodotti

Servitù aeronautica

Rispetto ferroviario

Rispetto stradale

Rispetto cimiteriale

Pozzi

Sito contaminato



*Handwritten signature*



Scheda n. 94E

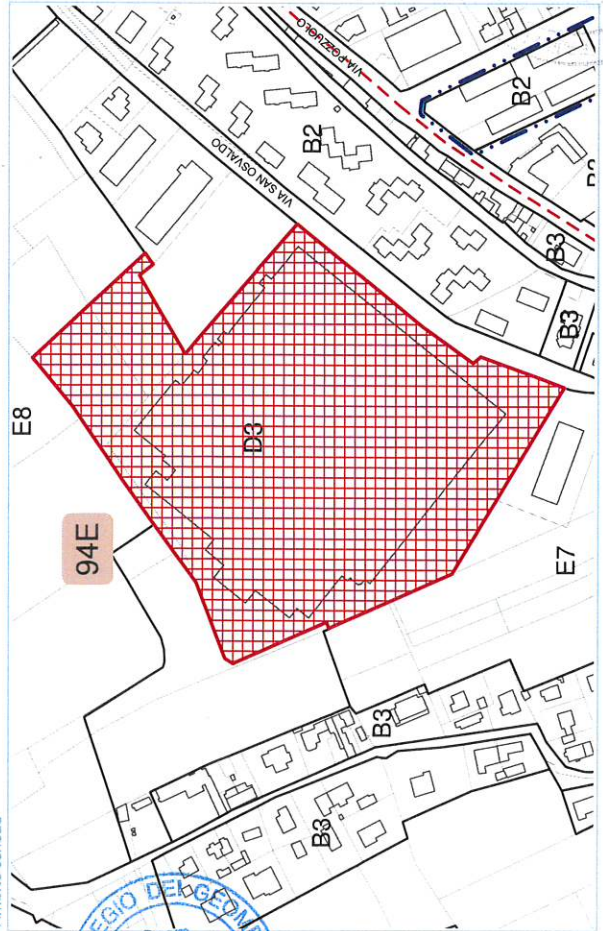
Vista aerea Google



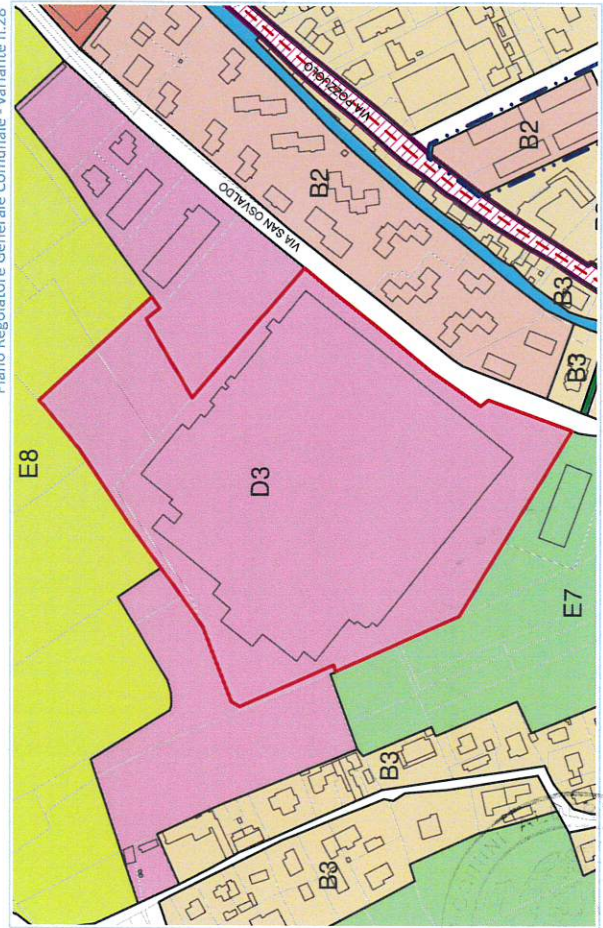
True ortofoto 2017-2018 - RAFVG



Ambito scheda



Piano Regolatore Generale Comunale - variante n.28



Geom. ZANELLO DOMENICO Pos. n. 2494 UDINE

Handwritten signature



Repertorio n.11702

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno due del mese di marzo, in Udine, via Morpurgo n.34.

Avanti a me Alberto Piccinini, notaio in Tarvisio con studio in via Roma n.43, iscritto al Collegio Notarile di Udine,

è presente

- DOMENICO ZANELLO, [REDACTED]

[REDACTED] con lo studio in Udine, Viale Venezia n. 300, iscritto al n. 2494 dell'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine, della cui identità personale io notaio sono certo.

Il comparente mi presenta la relazione peritale che precede, composta di 68 (sessantotto) pagine di 56 (cinquantasei) fogli, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, io notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità."

Il presente verbale - che si rilascia in originale -, scritto su una pagina di un foglio da persona di mia fiducia, viene da me notaio letto al comparente che lo approva e con me notaio lo sottoscrive.

*Domenico Zanello*

*Alberto Piccinini*

