

TRIBUNALE di MILANO

L.G. 510/2024

Sent. 381/2024

Società MONTE MARE COSTRUZIONI S.R.L.

con sede in Gallarate (VA)

CF 02075400024

Rapporto di valutazione immobili in Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI Via Monfalcone n.27 n.4 posti auto scoperti



Foto:

Posti auto in CERVIGNANO DEL FRIULI Via Monfalcone n.27

9 settembre 2024

Giudice Delegato:

DOTT. LUCA GIANI

Collegio Curatori:

DOTT.SSA MADDALENA DAL MORO
AVV. BIANCA MARIA LANZILOTTA
DOTT. VINCENZO MASCIELLO

INDICE

<u>PREMESSA.....</u>	<u>2</u>
<u>ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA.....</u>	<u>3</u>
<u>SPESE CONDOMINIALI.....</u>	<u>4</u>
<u>DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E DI VENDITA FORZATA.....</u>	<u>4</u>
<u>1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</u>	<u>5</u>
<u>2 – DESCRIZIONE.....</u>	<u>9</u>
<u>3 – FOTOGRAFIE.....</u>	<u>10</u>
<u>4 – PORZIONE DEL PIANO CONDOMINIALE.....</u>	<u>11</u>
<u>5 – PLANIMETRIA POSTI AUTO SCOPERTI in CERVIGNANO sez.D SCODOVACCA.....</u>	<u>13</u>
<u>6 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....</u>	<u>14</u>
<u>7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALITA’.....</u>	<u>15</u>
<u>8 – ANNOTAZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA.....</u>	<u>17</u>
<u>9 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE e VALUTAZIONE.....</u>	<u>22</u>
<u>10 – LOTTI PROPOSTI.....</u>	<u>24</u>

PREMESSA

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

- dottoressa Maddalena Dal Moro C.F. DLMMDL67T48G914G, con studio in Milano, Largo Richini 2/a;
- avvocato Bianca Maria Lanzilotta, C.F. LNZBCM65A47H096C, con studio in via Milano, via Privata Cesare Battisti n. 2;
- dottor Vincenzo Masciello, C.F. MSCVCN62H1 SF839U, con studio in Milano, via Boccaccio n. 7;

della liquidazione giudiziale L.G. 510/2004 Sent. 381/2024 del Tribunale di Milano nei confronti della società "**Gasda s.r.l.**" (C.F. e P.I. 07226260011) con sede in Gallarate, nonché nei confronti di "**Nacom s.r.l.**" in liquidazione (C.F. e P.I. 02339260024) con sede in Gallarate, "**Becom sr.l.**" in liquidazione (C.F. e P.I. 02339290021) con sede in Gallarate, "**Monte Mare Costruzioni srl**" (C.F. e P.I. 02075400024) con sede in Gallarate, e "**Monte Mare Grado srl**", (C.F. e P.I. 02184880025) con sede in Gallarate;

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- sugli immobili è stato effettuato il primo sopralluogo in data 19 agosto 2024;
- le visure catastali sono state effettuate ad agosto 2024;
- le superfici degli immobili sono desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali. Si evidenzia che la valutazione finale e la vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura. Di conseguenza il valore proposto è l'unico elemento valutativo dell'immobile a prescindere dalla superficie e destinazione dello stesso.
- NON sono stati effettuati rilievi strumentali per la misurazione degli immobili in quanto la vendita è a corpo;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione edilizia derivano dal certificato di commerciabilità, e dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili in questione, sono ricompresi all'interno di un condominio, pertanto ai sensi del quarto comma dell'art. 63 disp. att. del Codice Civile vige la solidarietà tra acquirente e venditore con il limite delle spese maturate nell'ultimo anno e nell'anno precedente la vendita. L'aggiudicatario, pertanto, in seguito al trasferimento della proprietà del bene, potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese nella misura di quanto non già soddisfatto dalla Curatela con facoltà di rivalsa nei confronti della procedura."

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE E VENDITA FORZATA

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (*International Valuation Standards, IVS 3*).

Valore di vendita forzata

- *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato."*
- *"La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza."*
- *"Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa."*
- *"Una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di vendita forzata il valore "è atteso essere minore del prezzo di mercato."*

I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di un piccolo deposito e un posto auto in Comune di Cervignano del Friuli
Via Monfalcone n.27.

Catasto fabbricati del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI

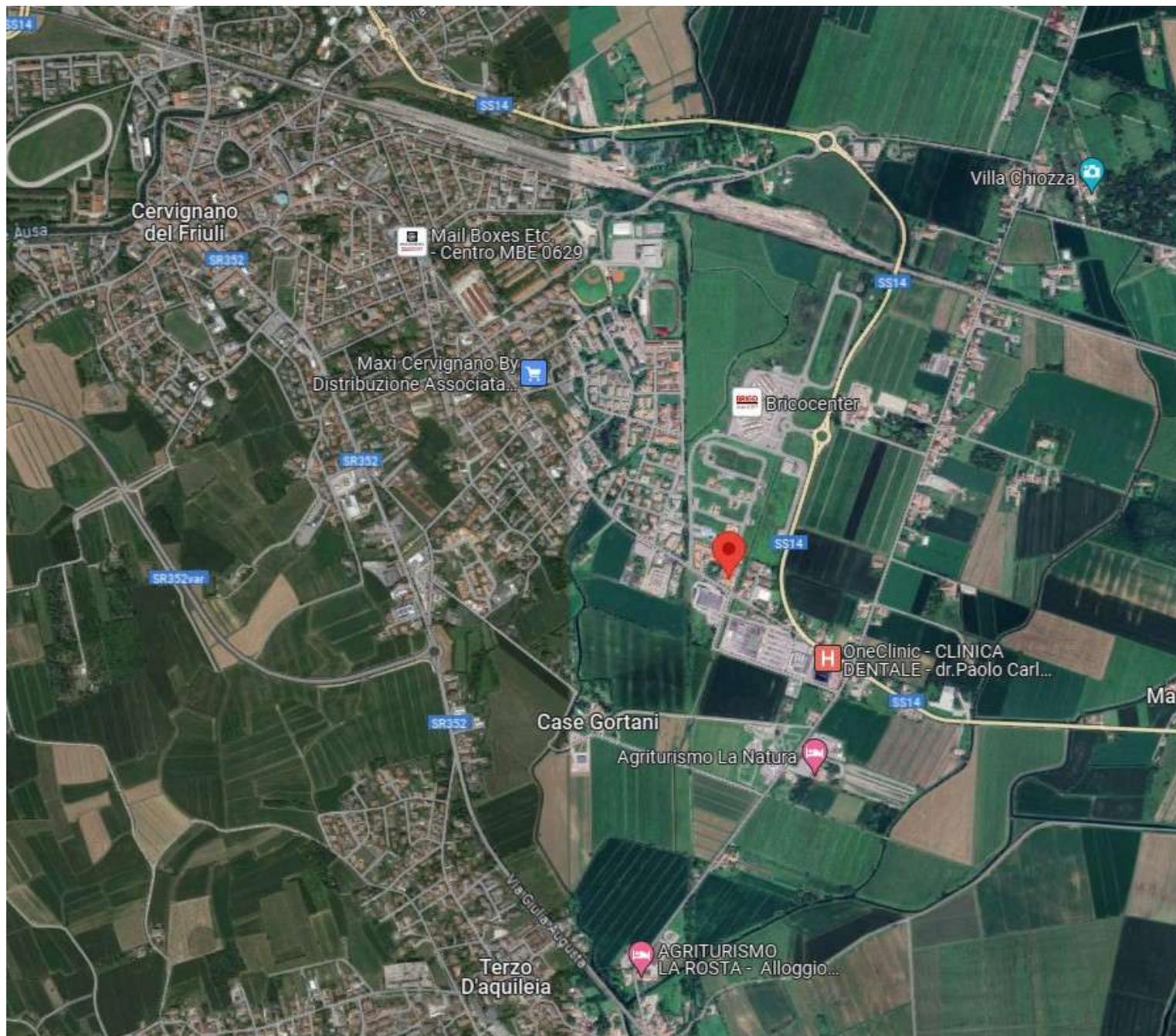
N	PARTITA TAVOLARE	Sez Urb	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	P.T. WEB 245 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	6	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T
2	P.T. WEB 246 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	7	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T
3	P.T. WEB 247 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	8	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T
4	P.T. WEB 248 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	9	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T

IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

In C.C. di SCODOVACCA:

- P.T. WEB 245 c.t. 1° (E.I. marcato "6" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);
 - P.T. WEB 246 c.t. 1° (E.I. marcato "7" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);
 - P.T. WEB 247 c.t. 1° (E.I. marcato "8" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);
 - P.T. WEB 248 c.t. 1° (E.I. marcato "9" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);
- tutte di proprietà della MONTE MARE COSTRUZIONI S.R.L con sede in Gallarate.

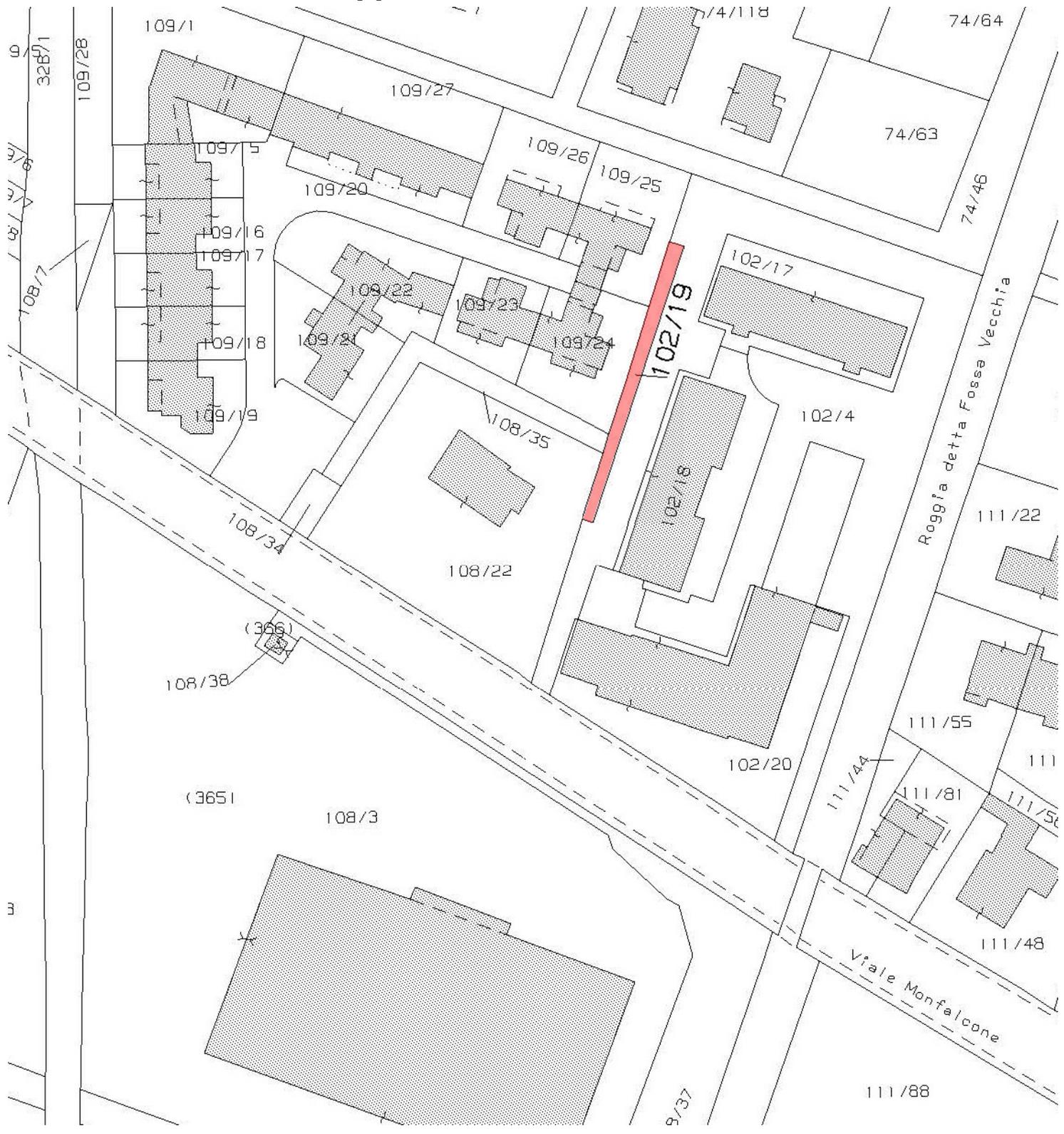
Ubicazione da google degli immobili in CERVIGNANO DEL FRIULI



Ingrandimento dell'ubicazione in CERVIGNANO DEL FRIULI



Mappa CERVIGNANO DEL FRIULI



2 – DESCRIZIONE

Trattasi di n.4 posti auto scoperti siti in Cervignano del Friuli Via Monfalcone n.27 – SS14 - posti all'interno di un complesso condominiale denominato RESIDENZA [REDACTED] Corpo D.

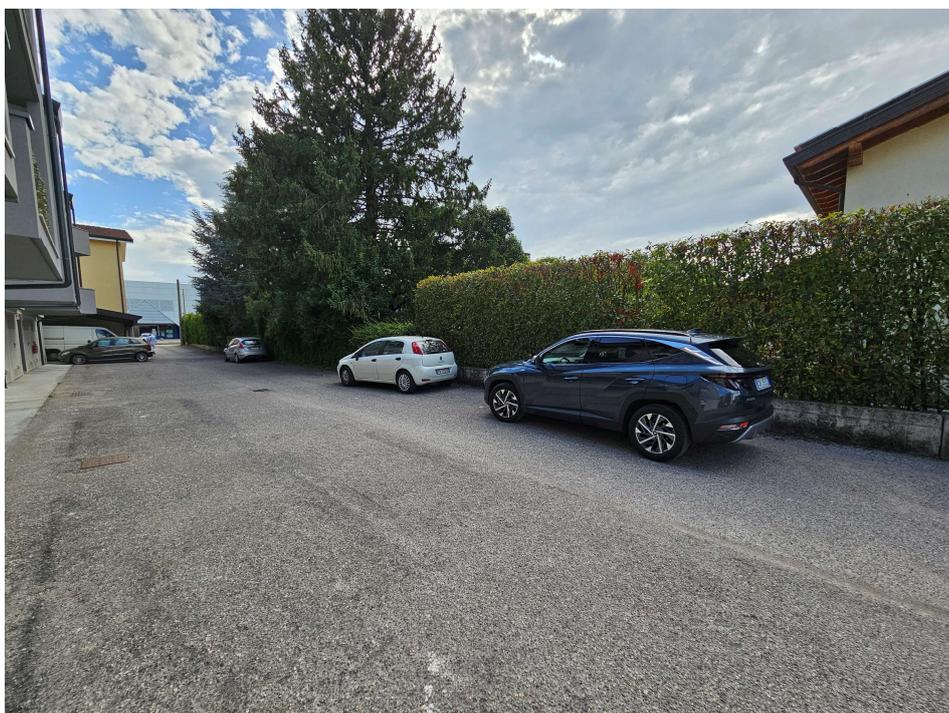
L'accesso avviene dalla strada privata di fronte – lato nord – al capannone commerciale denominato Didon Store.

I posti auto scoperti totali sono n.10 e ricadono sulla fascia di area asfaltata identificata catastalmente con la particella 102/19 come meglio rilevabile in mappa e nel piano tavolare.

Al momento del sopralluogo alcuni posti auto risultavano occupati.

Da quanto riferito, non c'è amministratore di condominio. Questo non vuol dire che non ci siano spese comuni.

3 – FOTOGRAFIE



4 – PORZIONE del PIANO DI CONDOMINIO G.N. 224/2006 non in scala

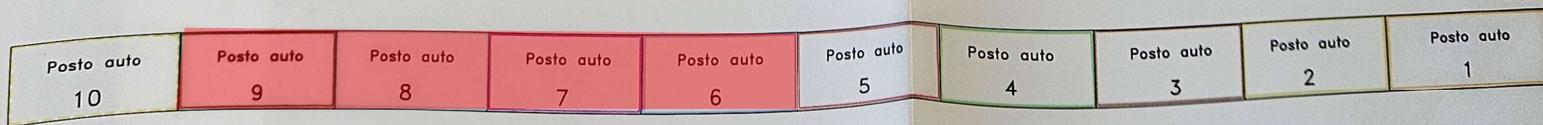
PIANO TAVOLARE

Dimostrazione del frazionamento dell'edificio eretto sulle p.c. 102/19 del C.C. di Scodovacca, nelle unità condominiali che seguono, alle quali saranno attribuite in base all'art. 1117 del C.C. le quote di proprietà comune, come a fianco delle stesse indicato:

ENTE 0	Suolo, sottosuolo, quanto previsto dall'art. 1117 del c.c.	
ENTE 1	Posto auto scoperto – contorno in giallo ocra	112.69/1000
ENTE 2	Posto auto scoperto – contorno in verdino	98.59/1000
ENTE 3	Posto auto scoperto – contorno in arancio	98.59/1000
ENTE 4	Posto auto scoperto – contorno in verde	98.59/1000
ENTE 5	Posto auto scoperto – contorno in rosso	98.59/1000
ENTE 6	Posto auto scoperto – contorno in viola scuro	98.59/1000
ENTE 7	Posto auto scoperto – contorno in violetta	98.59/1000
ENTE 8	Posto auto scoperto – contorno in celeste	98.59/1000
ENTE 9	Posto auto scoperto – contorno in verde scuro	98.59/1000
ENTE 10	Posto auto scoperto – contorno tratteggiato in verdino	<u>98.59/1000</u> 1000/1000

Si attesta che ai sensi dell'art. 74 II° comma della L.t. allegata al R.D. 299/1929 che le planimetrie sono conformi al vero.

Piano Terra



DAL PIANO TAVOLARE

Dal Piano Tavolare depositato nell'ufficio Regionale FVG Tavolare di Cervignano del Friuli si riportano in base all'art.1117 del C.C. le quote di proprietà comune, come a fianco delle stesse indicate:

...omissis...

ENTE 6 Posto auto scoperto – contorno in viola scuro	98,59/1000
ENTE 7 Posto auto scoperto – contorno in violetta	98,59/1000
ENTE 8 Posto auto scoperto – contorno in celeste	98,59/1000
ENTE 9 Posto auto scoperto – contorno in verde scuro	98,59/1000

...omissis...

Ingrandimento dei 10 ENTI di cui solo 4 di proprietà

PIANO TAVOLARE

Dimostrazione del frazionamento dell'edificio eretto sulle p.c. 102/19 del C.C. di Scodovacca, nelle unità condominiali che seguono, alle quali saranno attribuite in base all'art. 1117 del C.C. le quote di proprietà comune, come a fianco delle stesse indicato:

ENTE 0	Suolo, sottosuolo, quanto previsto dall'art. 1117 del c.c.	
ENTE 1	Posto auto scoperto – contorno in giallo ocra	112.69/1000
ENTE 2	Posto auto scoperto – contorno in verdino	98.59/1000
ENTE 3	Posto auto scoperto – contorno in arancio	98.59/1000
ENTE 4	Posto auto scoperto – contorno in verde	98.59/1000
ENTE 5	Posto auto scoperto – contorno in rosso	98.59/1000
ENTE 6	Posto auto scoperto – contorno in viola scuro	98.59/1000
ENTE 7	Posto auto scoperto – contorno in violetta	98.59/1000
ENTE 8	Posto auto scoperto – contorno in celeste	98.59/1000
ENTE 9	Posto auto scoperto – contorno in verde scuro	98.59/1000
ENTE 10	Posto auto scoperto – contorno tratteggiato in verdino	98.59/1000
		1000/1000

**5 – PLANIMETRIE POSTI AUTO SCOPERTI in CERVIGNANO DEL
FRIULI c.c. Sez.D SCODOVACCA**
non in scala

Planimetria Sez.Urb.D foglio 9 particella 102/19 sub.6

Piano Terra



Planimetria Sez.Urb.D foglio 9 particella 102/19 sub.7

Piano Terra



Planimetria Sez.Urb.D foglio 9 particella 102/19 sub.8

Piano Terra



Planimetria Sez.Urb.D foglio 9 particella 102/19 sub.9

Piano Terra



6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



CITTÀ DI CERVIGNANO DEL FRIULI

PROVINCIA DI UDINE

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

Piazza Indipendenza n° 1

C.A.P. 33052

Protocollo e data generati in automatico dal sistema al momento dell'invio

Imposta di bollo assolta con bollo da € 16,00
n. 01230366852841 di data 03/08/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

VISTO l'articolo 46 del vigente Statuto Comunale;

VISTO l'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

VISTO l'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380 e l'articolo 34 della Legge Regionale 11 novembre 2009, n° 19;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n° 045/Pres. in data 15 febbraio 2002 e sue Varianti;

VISTO il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e dell'art. 7 del decreto legislativo n. 42/2010, adottato con delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto legislativo n. 152/2006 (avviso di adozione pubblicato sulla G.U. n. 29 del 04/02/2022);

VISTA la richiesta del geom. Marco PERESSON, pervenuta al SUE n. 403463, allocata al protocollo del Comune n. 27534 del 05/08/2024;

CERTIFICA

- che la particella catastale n° **102/19** del Foglio di mappa n° **9**, del Comune Censuario di **Scodovacca**, ricade in una zona che il vigente P.R.G.C. classifica come "abitativa di completamento - B". Si specifica, inoltre, che la particella catastale ricade in area classificata come "P1 (pericolosità moderata)", "R1 (rischio moderato)"- "R2 (rischio medio)", dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali.

Si allegano le relative prescrizioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente riferite all'attualità e alle epoche richieste.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge 12/11/2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

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

Dalla Residenza Municipale, 23/08/2024



Il Responsabile del Settore
Urbanistica
Geom. Federico DALPASSO

documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs 82/2005 e s.m.l. e norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa

...omissis...

U
 COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0029313/2024 del 23/08/2024
 Firmatario: FEDERICO DALPASSO

7 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'



CITTÀ DI CERVIGNANO DEL FRIULI

Provincia di Udine
Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

Piazza Indipendenza n° 1

C.A.P. 33052

Data e protocollo generati automaticamente al momento dell'invio
Rif. Ns. Prot. n. 27594 dd. 05/08/2024

Bollo id. n. 01230366852829 dd 05/08/2024
di € 16,00 annullato in data 05/08/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - AMBIENTE

VISTO l'articolo 46 del vigente Statuto Comunale;

VISTO l'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

VISTI gli articoli 40-41 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTA la richiesta del **geom. Marco PERESSON**, con studio professionale a Udine in via Anton Lazzaro Moro n. 51/1, in qualità di C.T.U. incaricato della procedura di liquidazione giudiziaria del Tribunale di Milano L.G. n. 510/2024 – Ruolo P-U.- nei confronti della società **"MONTE MARE COSTRUZIONI s.r.l."** (c.f. n. **02075400024**) con sede a Gallarate (VA) in Largo Camussi n. 5;

CERTIFICA

- Che gli enti Indipendenti sub. n.ri 6-7-8 e 9 siti al piano terra, con destinazione "C6-posto auto scoperto", compresi nell'area di pertinenza dell'edificio condominiale denominato: **"FABBRICATO C-ROGGIA VERDE"** ubicato in via Monfalcone n. 27/2 e 27/3, contraddistinti al Catasto dalla particella catastale n° 102/19 del Foglio di mappa n° 9 del Comune Censuario di Scodovacca, risultano di proprietà della società **"MONTE MARE COSTRUZIONI s.r.l."** con sede a Gallarate (MI) in Largo Camussi n. 5, sono stati emessi i seguenti atti autorizzativi:

A)

- Concessione Edilizia n° **13976** di data **10/07/2002** per i lavori di "costruzione di un complesso residenziale costituito da due edifici plurifamiliari per complessivi 20 alloggi denominato ROGGIA VERDE";
- Prot. n. **11016**/u.t. n. **2472** di data **04/04/2003** per la richiesta di "voltura dell'intestazione della concessione edilizia n. 13976 dd. 10/07/2002;
- Concessione Edilizia n. **14271** di data **23/05/2003** per i lavori di "costruzione di un complesso residenziale costituito da due edifici plurifamiliari per complessivi 24 alloggi denominato ROGGIA VERDE";
- Concessione Edilizia n. **14713** di data **05/05/2004** per i lavori di "variante alla concessione edilizia n. 14271 dd. 23/05/2003-lotto 2";
- Concessione Edilizia n. **15065** di data **22/04/2005** per i lavori di "variante alle concessioni edilizie n.ri 13976 dd. 10/07/2002 e relativa voltura prot. gen. n. 11016/u.t. n. 2472 dd. 04/04/2003, n. 14271 dd. 23/05/2003 e n. 14713 dd. 05/05/2004, avente per oggetto

U
 COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N° 0030707/2024 del 05/09/2024
 Firmatario: LUCA BIANCO



CITTÀ DI CERVIGNANO DEL FRIULI

Provincia di Udine
Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

Piazza Indipendenza n° 1

C.A.P. 33052

“costruzione dei lotti 1 e 2 del complesso residenziale denominato “ROGGIA VERDE” costituito da quattro edifici plurifamiliari per complessivi cinquanta alloggi e due uffici-fabbricati A-C-UNICO”;

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 22842/u.t. n. 4301 di data 27/06/2005 per lavori di “variante ai fabbricati A e C”;
- Rilascio I^ proroga termine ultimazione lavori di data 23/05/2006 con prot. n. 18943;
- Rilascio II^ proroga termine ultimazione lavori di data 22/10/2007 con prot. n. 36883;
- Richiesta di abitabilità per i fabbricati A e C, annotata al prot. n. 32207/u.t. n. 5718 dd. 16/09/2005 (edifici A-C): **silenzio assenso ai sensi dell'art. 86, comma 6 bis, L.R. n.52/91;**

Che per il suddetto immobile non sono in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia la presente per gli usi consentiti dalla legge.



Il Responsabile del Servizio
Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
geom. Federico DALPASSO

Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi degli articoli 20 e 21 del D.lgs. n° 82/2005 e
s.m.i. (Codice dell'amministrazione digitale)

Firmato digitalmente da:
BIANCO LUCA
Firmato il 04/09/2024 10:16
Seriale Certificato: 1713551
Valido dal 05/09/2022 al 05/09/2025
InfoCamera Qualifier Electronic Signature CA

Bonifico del 05/08/2024
€ 50,00 per diritti di segreteria

8 – ISCRIZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

In C.C. di SCODOVACCA:

GN. 1762/2024

Annotazione della sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale con nomina dei Curatori della Liquidazione Giudiziale contro tutte le proprietà della MONTE MARE COSTRUZIONI S.R.L con sede in Gallarate;

In C.C. di SCODOVACCA:

- P.T. WEB 245 c.t. 1° (E.I. marcato "6" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);
- P.T. WEB 246 c.t. 1° (E.I. marcato "7" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);
- P.T. WEB 247 c.t. 1° (E.I. marcato "8" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);
- P.T. WEB 248 c.t. 1° (E.I. marcato "9" con congiunte p.i. in PP.TT. WEB 238, 120 e 237);

tutte di proprietà della MONTE MARE COSTRUZIONI S.R.L con sede in Gallarate.

14/11/24, 09:47

Interrogazioni Tavolari



**REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA**

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E
SISTEMI INFORMATIVI
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 13/11/2024.

**P.T. WEB 245 DI SCODOVACCA
FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1**

E.I. 6 su p.c.n. 102/19 (da PT 798 ct 4)
posto auto scoperto - in viola scuro
Piano sub GN 224/2006, Piano sub GN 2318/2008

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

GN 174/2021

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 con 98.59/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 238 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

2 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 120 di questo comune censuario

3 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 237 di questo comune censuario

FOGLIO B - PROPRIETA'

GN 174/2021

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:
MONTE MARE COSTRUZIONI SRL con sede a GALLARATE (VA) con 1/1 p.i.
In base a: TITOLI IN ATTI SUB G.N. 452/2003 E PIANO DD. 11/10/2005, in atti sub G.N. 224/2006.
v. 2

GN 1762/2024

pres. 31/07/2024 GN 1762/2024

2 Si annota la sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale con nomina dei Curatori della Liquidazione Giudiziale.
In base a: SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE dd 23/05/2024 Tribunale di MILANO n. R.G. 306/2024 depositata in data 29/05/2024
ad 1

14/11/24, 09:47

Interrogazioni Tavorari



**REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA**

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E
SISTEMI INFORMATIVI
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 13/11/2024.

**P.T. WEB 246 DI SCODOVACCA
FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1**

E.I. 7 su p.c.n. 102/19 (da PT 799 ct 1)
posto auto scoperto - in violetto
Piano sub GN 224/2006, Piano sub GN 2318/2008

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

GN 174/2021

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 con 98.59/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 238 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

2 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 120 di questo comune censuario

3 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 237 di questo comune censuario

FOGLIO B - PROPRIETA'

GN 174/2021

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:
MONTE MARE COSTRUZIONI SRL con sede a GALLARATE (VA) con 1/1 p.i.
In base a: TITOLI IN ATTI SUB G.N. 452/2003 E PIANO DD. 11/10/2005, in atti sub G.N. 224/2006.
v. 2

GN 1762/2024

pres. 31/07/2024 GN 1762/2024

2 Si annota la sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale con nomina dei Curatori della Liquidazione Giudiziale.
In base a: SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE dd 23/05/2024 Tribunale di MILANO n. R.G. 306/2024 depositata in data 29/05/2024
ad 1

14/11/24, 09:48

Interrogazioni Tavorari



**REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA**

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E
SISTEMI INFORMATIVI
SERVIZIO LIBRO FONDARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 13/11/2024.

**P.T. WEB 247 DI SCODOVACCA
FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1**

E.I. 8 su p.c.n. 102/19 (da PT 799 ct 2)
posto auto scoperto - in celeste
Piano sub GN 224/2006, Piano sub GN 2318/2008

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

~~GN 174/2024~~

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 con 98.59/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 238 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

2 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 120 di questo comune censuario

3 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 237 di questo comune censuario

FOGLIO B - PROPRIETA'

~~GN 174/2024~~

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:
MONTE MARE COSTRUZIONI SRL con sede a GALLARATE (VA) con 1/1 p.i.
In base a: TITOLI IN ATTI SUB G.N. 452/2003 E PIANO DD. 11/10/2005, in atti sub G.N. 224/2006.
v. 2

~~GN 1762/2024~~

pres. 31/07/2024 GN 1762/2024

2 Si annota la sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale con nomina dei Curatori della Liquidazione Giudiziale.
In base a: SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE dd 23/05/2024 Tribunale di MILANO n. R.G. 306/2024 depositata in data 29/05/2024
ad 1

14/11/24, 09:48

Interrogazioni Tavorari



**REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA**

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E
SISTEMI INFORMATIVI
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 13/11/2024.

**P.T. WEB 248 DI SCODOVACCA
FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1**

E.I. 9 su p.c.n. 102/19 (da PT 799 ct 3)
posto auto scoperto - in verde scuro
Piano sub GN 224/2006, Piano sub GN 2318/2008

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

GN 174/2021

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 con 98.59/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 238 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

2 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 120 di questo comune censuario

3 con 98.59/4000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 237 di questo comune censuario

FOGLIO B - PROPRIETA'

GN 174/2021

pres. 27/01/2021 GN 174/2021

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:
MONTE MARE COSTRUZIONI SRL con sede a GALLARATE (VA) con 1/1 p.i.
In base a: TITOLI IN ATTI SUB G.N. 452/2003 E PIANO DD. 11/10/2005, in atti sub G.N. 224/2006.
v. 2

GN 1762/2024

pres. 31/07/2024 GN 1762/2024

2 Si annota la sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale con nomina dei Curatori della Liquidazione Giudiziale.
In base a: SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE dd 23/05/2024 Tribunale di MILANO n. R.G. 306/2024 depositata in data 29/05/2024
ad 1

9 - METODI GENERALI DI VALUTAZIONE

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

- 1 - il metodo di confronto di mercato;**
- 2 - il metodo finanziario;**
- 3 - il metodo dei costi.**

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

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

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

METODO DI COMPARAZIONE CON ALTRI IMMOBILI

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame nell'area circostante. La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo.

Si propongono i posti auto scoperti ad un valore a corpo di euro 1.000,00 ciascuno – 25% di deprezzamento per la vendita forzata = euro 750,00 ciascuno

10 – LOTTI PROPOSTI

PRIMO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone il lotto di vendita a corpo (e non a misura) del posto auto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio e come da PIANO TAVOLARE.

Catasto fabbricati del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI

N	PARTITA TAVOLARE	Sez Urb	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	P.T. WEB 245 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	6	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T

Trattasi di un posto auto scoperto in Cervignano del Friuli Via Monfalcone n.27.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 750,00 euro settecentocinquanta/00.

SECONDO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone il lotto di vendita a corpo (e non a misura) del posto auto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio e come da PIANO TAVOLARE.

Catasto fabbricati del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI

N	PARTITA TAVOLARE	Sez Urb	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
2	P.T. WEB 246 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	7	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T

Trattasi di un posto auto scoperto in Cervignano del Friuli Via Monfalcone n.27.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 750,00 euro settecentocinquanta/00.

TERZO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone il lotto di vendita a corpo (e non a misura) del posto auto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio e come da PIANO TAVOLARE.

Catasto fabbricati del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI

N	PARTITA TAVOLARE	Sez Urb	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
3	P.T. WEB 247 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	8	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T

Trattasi di un posto auto scoperto in Cervignano del Friuli Via Monfalcone n.27.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 750,00 euro settecentocinquanta/00.

QUARTO LOTTO

per la quota dell'intera proprietà (quota di 1/1)

Si propone il lotto di vendita a corpo (e non a misura) del posto auto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) e in riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio e come da PIANO TAVOLARE.

Catasto fabbricati del Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI

N	PARTITA TAVOLARE	Sez Urb	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
4	P.T. WEB 248 ct.1 SCODOVACCA	D	9	102/19	9	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 35,43	VIA MONFALCONE n. 27 Piano T

Trattasi di un posto auto scoperto in Cervignano del Friuli Via Monfalcone n.27.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 750,00 euro settecentocinquanta/00.

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

