

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 San Giorgio di Nogaro Via Aquileia n.22 n.2 appartamenti e n.2 posti auto e n.1 area

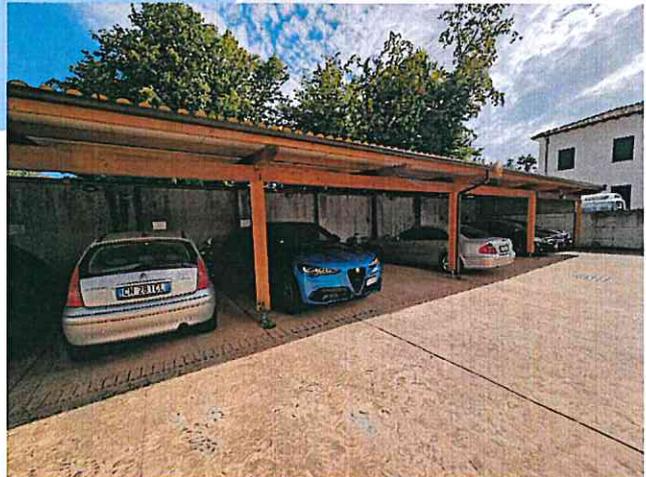


Foto:

Immobili in SAN GIORGIO DI NOGARO via Aquileia n.22

9 settembre 2024

Giudice Delegato:

DOTT. LUCA GIANI

Collegio Curatori:

DOTT.SSA MADDALENA DAL MORO

AVV. BIANCA MARIA LANZILOTTA

DOTT. VINCENZO MASCIELLO

<u>PREMESSA.....</u>	<u>2</u>
<u>ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA</u>	<u>3</u>
<u>1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</u>	<u>5</u>
<u>2 – MAPPA CATASTALE</u>	<u>7</u>
<u>3 – ELABORATO GRAFICO DI TUTTI I SUBALTERNI DEL CONDOMINIO</u>	<u>8</u>
<u>4 – ELENCO DI TUTTI I SUBALTERNI DEL CONDOMINIO.....</u>	<u>9</u>
<u>5 – PLANIMETRIE</u>	<u>10</u>
<u>6 – DESCRIZIONE</u>	<u>12</u>
<u>7 – FOTOGRAFIE.....</u>	<u>13</u>
<u>8 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	<u>15</u>
<u>9 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'</u>	<u>17</u>
<u>10 – TRASCRIZIONE DA CANCELLARE CON LAVENDITA</u>	<u>19</u>
<u>11 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE.....</u>	<u>20</u>
<u>12 – LOTTI PROPOSTI</u>	<u>22</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 SAN GIORGIO DI NOGARO.

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."*

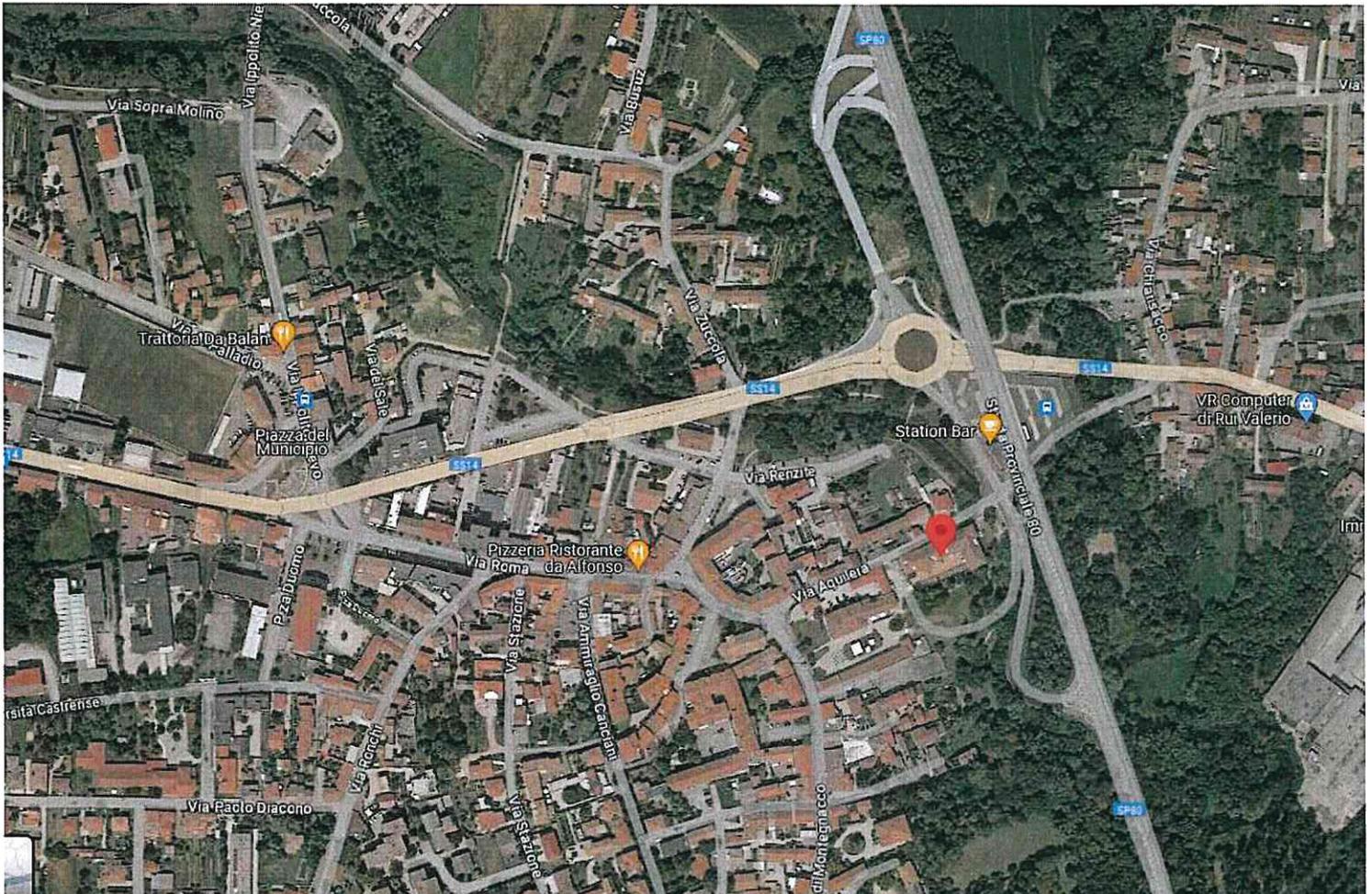
I – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di n.2 appartamenti, n.2 posti auto e n.1 area urbana di 100m² in Comune di San Giorgio di Nogaro via Aquileia n.24.

Catasto fabbricati del Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO

N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	A	5	403		F/1		100m ²			VIA AQUILEIA n. SNC DEMOLIZIONE TOTALE
2	A	5	234	20	A/2	2	4,5 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte** : 119 m ²	Euro 348,61	VIA AQUILEIA n.24 Piano 2-3
3	A	5	234	21	A/2	2	4,5 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte** : 116 m ²	Euro 348,61	VIA AQUILEIA n. 24 Piano 2-3
4	A	5	234	52	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 25,31	VIA AQUILEIA Piano T
5	A	5	234	53	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 25,31	VIA AQUILEIA Piano T

Ubicazione da google degli immobili in SAN GIORGIO DI NOGARO

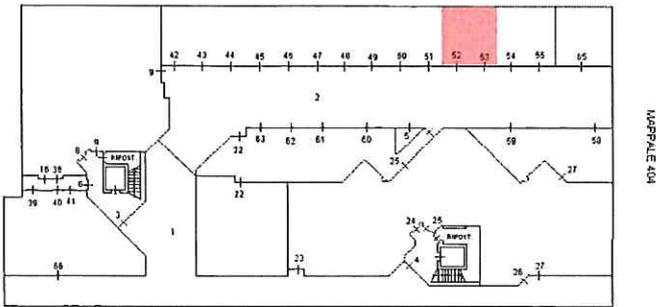


2 – MAPPA CATASTALE di PALMANOVA foglio 5 particella 403 e 234 non in scala



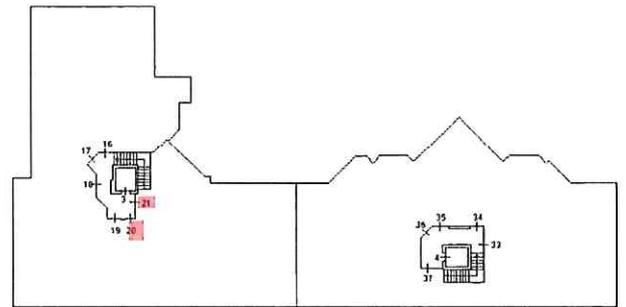
3 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMINIO

MAPPALE 404

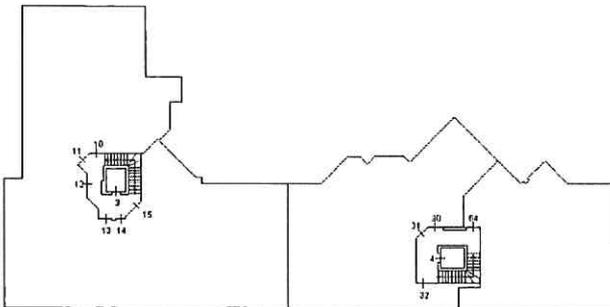


VIA AQUILEIA

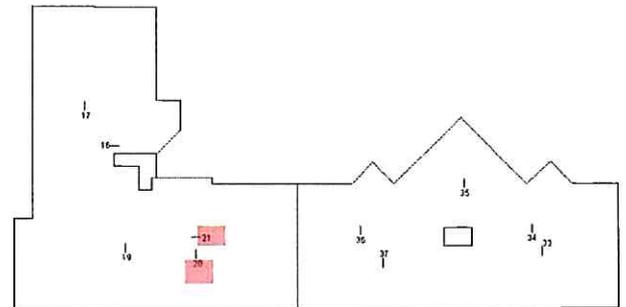
PIANO TERRA



SECONDO PIANO



PRIMO PIANO



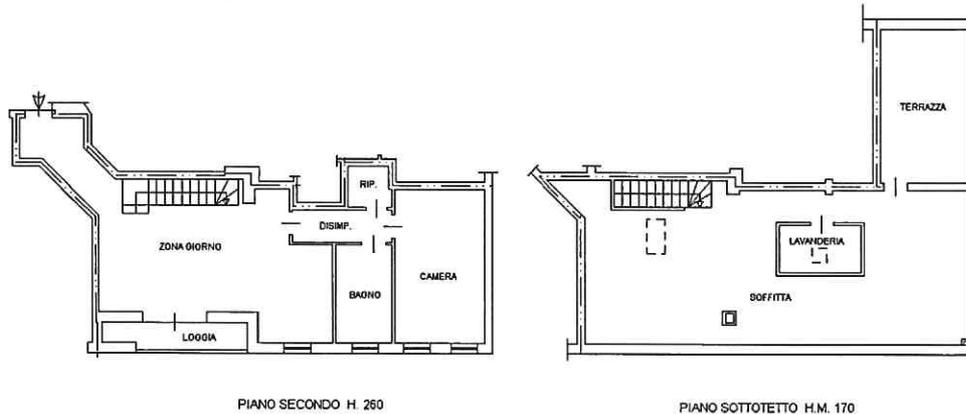
TERZO PIANO (SOTTOTETTO)

4 – ELENCO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMINIO

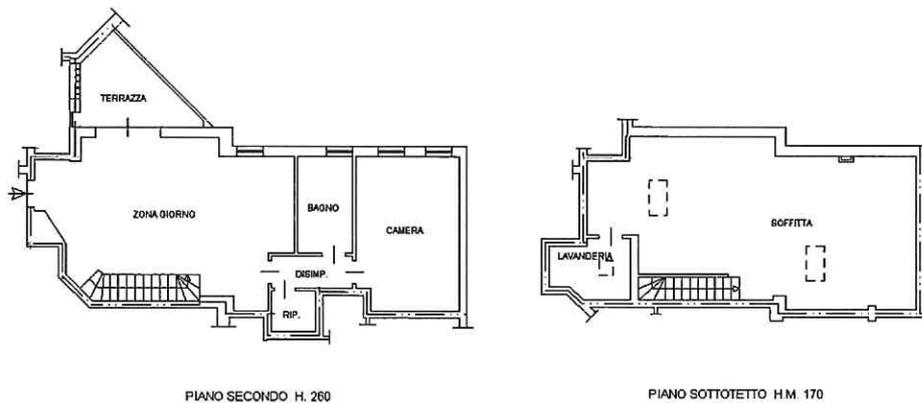
Sub	UBICAZIONE	Piani	DESCRIZIONE
	via aquileia	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (PORTICO)
2	via aquileia	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1, 5, DA 7 A 37 E DA 42 A 65 (CORTE SCOPERTA)
3	via aquileia	T-1 - 2-3	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 6, DA 8 A 21 E DA 38 A 41 (VANO SCALA/ASCENSORE/RIPOSTIGLIO)
4	via aquileia	T-1 - 2-3	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 24, 25, 64 E DA 28 A 37 (VANO SCALA/ASCENSORE/RIPOSTIGLIO)
5	via aquileia	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. DA 7 A 37 E 64 (VANO AUTOCLAVE)
6	via aquileia	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI DA 8 A 21 E DA 38 A 41 (DISIMPEGNO CANTINE/VANO CONTATORI)
8	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
20	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
21	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
31	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
33	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
34	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
35	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
36	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
37	via aquileia	2-3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
38	via aquileia	T	LOCALE DI DEPOSITO
39	via aquileia	T	LOCALE DI DEPOSITO
40	via aquileia	T	LOCALE DI DEPOSITO
41	via aquileia	T	LOCALE DI DEPOSITO
42	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
43	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
44	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
45	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
46	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
47	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
48	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
49	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
50	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
51	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
52	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
53	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
54	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
55	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
58	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
59	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
60	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
61	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
62	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
63	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
64	via aquileia	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
65	via aquileia	T	POSTO AUTO SCOPERTO
66	via aquileia	T	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

5 – PLANIMETRIE SAN GIORGIO DI NOGARO non in scala

Planimetria sez.A foglio 5 particella 234 sub.20 - abitazione



Planimetria sez.A foglio 5 particella 234 sub.21 - abitazione



Planimetria sez.A foglio 5 particella 234 sub.52 – posto auto scoperto



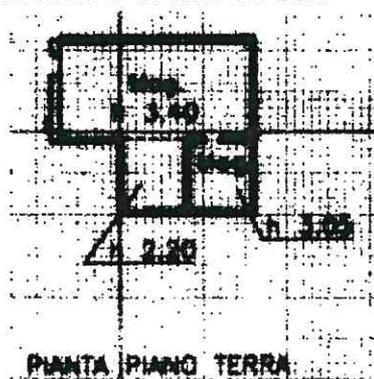
PIANO TERRA

Planimetria sez.A foglio 5 particella 234 sub.53 – posto auto scoperto



PIANO TERRA

Planimetria sez.A foglio 5 particella 403 – Categoria F/1 area di 100m²
Erroneamente è riportata una planimetria da sopprimere in quanto dalle foto e dalla visura catastale è un'area.



PLANIMETRIA ERRATA – IN REALTA' E' UN'AREA

6 – DESCRIZIONE

Trattasi di n.2 appartamenti sviluppati al 2° piano e al piano sottotetto e n.2 posti auto coperti facenti parte del condominio "RESIDENCE [REDACTED]" in Comune di San Giorgio di Nogaro via Aquileia n.22.

7.1 - APPARTAMENTO SUB.20 di catastali 120m² con POSTO MACCHINA COPERTO SUB.56 di 14m²

Trattasi di un appartamento al 2° piano con soffitta e terrazza al 3° piano.

L'appartamento è composto da una ampia zona giorno con loggia, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. Attraverso le scale di collegamento si accede alla soffitta con lavanderia e terrazza.

L'appartamento è piastrellato e pavimentato in legno al piano sottotetto. E' dotato di riscaldamento e climatizzatore. Al piano terra, nella corte interna, si trova il posto auto coperto.

Contratto di locazione SUB.20 e SUB.56

Il locale è condotto in locazione dalla [REDACTED] al canone di € [REDACTED]. Attualmente la locazione è prorogata fino alla data del [REDACTED].

7.2 - APPARTAMENTO SUB.21 di catastali 119m² con POSTO MACCHINA COPERTO SUB.53 di 14m²

Trattasi di un appartamento al 2° piano con soffitta al piano sottotetto.

L'appartamento è composto da una ampia zona giorno con terrazza, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera. Attraverso le scale di collegamento si accede alla soffitta con lavanderia. L'appartamento è piastrellato e pavimentato in legno al piano sottotetto. E' dotato di riscaldamento e climatizzatore. Al piano terra, nella corte interna, si trova il posto auto coperto.

Contratto di locazione SUB.21 e SUB.53

Il locale era condotto in locazione da [REDACTED] al canone di € [REDACTED]. Il condomino è [REDACTED] e quindi è probabile che ci sia la rescissione del contratto. [REDACTED] era prorogata fino alla data del 14.6.2026.

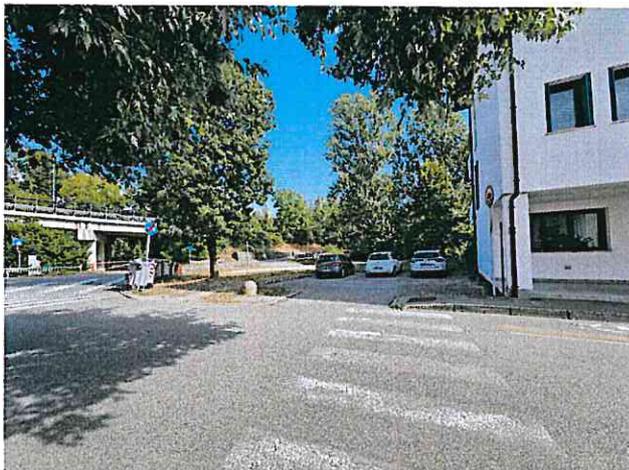
7.3 – Area della particella 403 di catastali 100m²

Detta area identificata con la particella 403 è in realtà un'area di parcheggio.

Oltre a essere erroneamente rappresentata catastalmente da una planimetria che rappresenta un vecchio edificio, a parere dello scrivente, oltre a regolarizzare la situazione catastale, l'area non è commerciabile.

7 – FOTOGRAFIE

Area particella 403 di 100m²



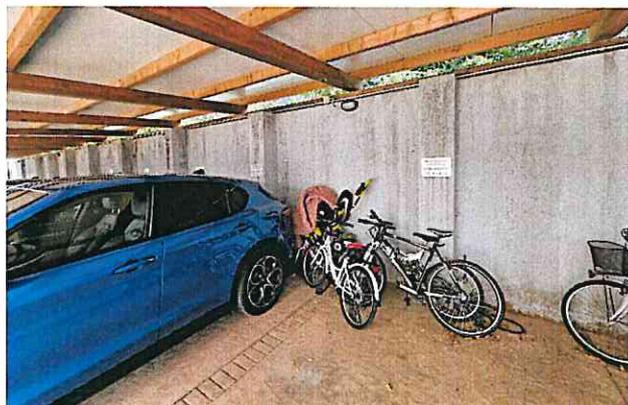
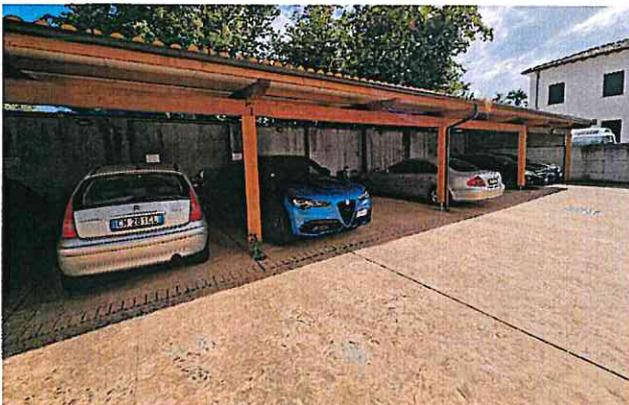
Appartamento fronte strada sub.20



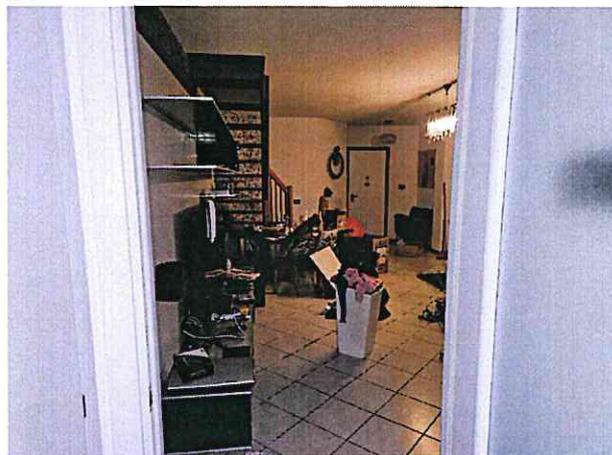
Appartamento sulla corte interna sub.21



Posti auto coperti sub.52 e sub.53



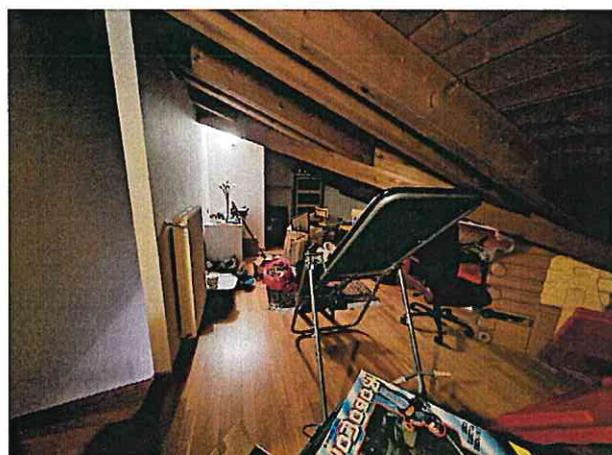
Appartamento sub.21



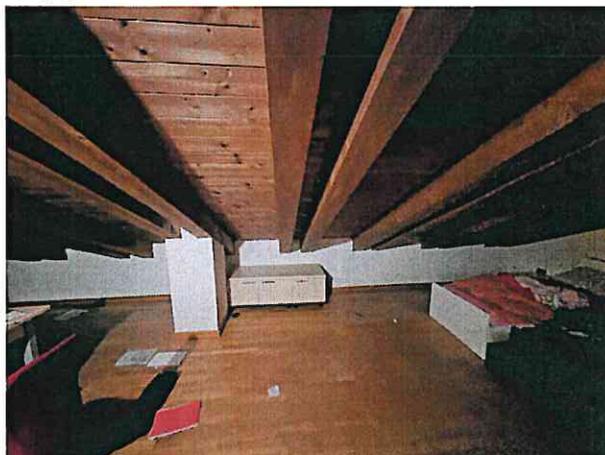
Appartamento sub.21



Appartamento sottotetto sub.21



Appartamento sottotetto sub.20



Appartamento sub.20



Appartamento sub.20



8 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

	COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia AREA URBANISTICA Servizio Edilizia Privata
	IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA VIRTUALMENTE N. ID. 01230366053000 DEL 03.08.2024

Prot. n. 15856 / _____
 Pratica n. **CDU 2024/52**

S. Giorgio di Nogaro, li 13.08.2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ai sensi art. art. 34 comma 1 della Legge regionale n.19 del 11/11/2009)

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

- Visti gli atti d'Ufficio;
- Vista la richiesta registrata al protocollo al n. 15856 in data 05.08.2024 dal geom. Peresson Marco con studio in via Latisana 22 a Pasiàn di Prato in qualità di Tecnico ,
certifica

che le aree site in Comune di San Giorgio di Nogaro distinte con i seguenti mappali hanno la destinazione urbanistica sotto indicata:

NELLA VARIANTE N. 54 AL P.O.C. DI LIVELLO COMUNALE Approvata con del. C.C. 2 del 25.01.2023 pubblicata B.U.R. n.7 del 15.02.2023

Sez	Fg.	Mapp.	Destinazione di Zona
A	5	234	Zona A0 – ZONA ABITATIVA DI CONSERVAZIONE - attuazione diretta _____ <i>Piano di gestione delle acque (PGA) : - parte in classe di pericolosità idraulica moderata P1</i> _____ <i>Piano di gestione delle acque (PGA) : parte in classe di rischio idraulico moderato R1</i> _____ <i>Piano Paesaggistico Regionale (PPR): rientra i tra le aree tutelate per legge (fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) ai sensi della lettera c) comma 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004</i> _____
A	5	403	Zona A0 – ZONA ABITATIVA DI CONSERVAZIONE - attuazione diretta _____ <i>Piano di gestione delle acque (PGA) : - parte in classe di pericolosità idraulica moderata P1</i> _____ <i>Piano di gestione delle acque (PGA) : parte in classe di rischio idraulico medio R2</i> _____ <i>Piano Paesaggistico Regionale (PPR): rientra i tra le aree tutelate per legge (fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua) ai sensi della lettera c) comma 1 art. 142 D.Lgs. 42/2004</i> _____

La normativa di Zona è consultabile presso questo ufficio o sul sito dell'Ente.

Si precisa che il Piano di gestione delle acque (PGA) è stato approvato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con Conferenza Istituzionale Permanente del 20.12.2021.

Ai sensi dell'art. 34 comma 1 della Legge regionale n.19 del 11/11/2009, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Rilascia il presente certificato su richiesta del geom. Peresson Marco con studio in via Latisana 22 a Pasiàn di Prato in qualità di Tecnico, per gli usi consentiti dalla Legge.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 dott. Massimiliano Paravano

Firmato digitalmente da:
 PARAVANO MASSIMILIANO
 Firmato il 14/08/2024 13:01
 Seriale Certificato: 1466002
 Valido dal 19/05/2022 al 19/08/2025
 InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

Referenti ai quali è affidata la trattazione della pratica sono:
 geom. Assunta Comiso tel. 0431 623651

U. P. L. Ufficio Urbanistica - 0431 623651 - 0431 623652 - 0431 623653 - 0431 623654

Tel. 0431-623651 - Fax 0431-623696 - e-mail: edilizia@comune.sangiorgiodinogaro.ud.it
 Piazza Municipio, 1 - 33058 San Giorgio di Nogaro (UD) P.IVA 00349150300

www.comune.sangiorgiodinogaro.ud.it

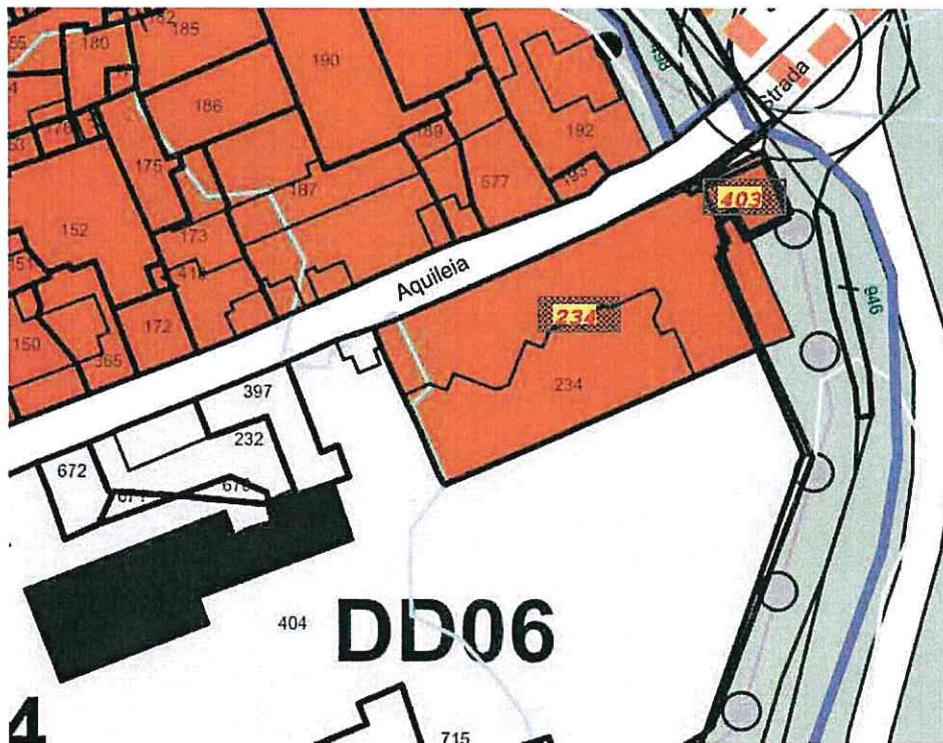


AREA URBANISTICA
Edilizia Privata

NELLA VARIANTE N. 54 AL P.O.C. DI LIVELLO COMUNALE
Approvata con del. C.C. 2 del 25.01.2023 pubblicata B.U.R. n.7 del 15.02.2023

xxx Mappale oggetto di CDU:

Foglio 5 A



ZONA A0

9 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'

 <p>COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO <i>Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia</i> AREA URBANISTICA Servizio Edilizia Privata</p>

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
 VIRTUAMENTE N. ID. 0230366852988
 DEL 03.08.2024

Prot. n. 15850/
 Pratica n. **COM 2024/2**

S. Giorgio di Nogaro, li 12.08.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la richiesta pervenuta in data 12.08.2024 con prot.n.15850, avanzata dal geom. Marco Peresson con studio in via Anton Lazzaro Moro n. 51/1 a Udine, in qualità di tecnico incaricato nella procedura n. 510/2024 del Tribunale di Udine;

VISTI gli atti esistenti presso l'ufficio;

VISTO l'art. 40 del DPR 445/2000 che approva il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come indicato dall'art. 15 comma 1 della L. n. 183/2011;

CERTIFICA

al sensi dell'art.41 comma 3 della 28 febbraio 1985, n.47 e ss.mm.ii, che i titoli edilizi rilasciati all' immobile sito in via Aquileia, individuato catastalmente in questo Comune al Foglio 5 sez. A 403-234 sub 20-21-52-53, sono:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/2002/93, rilasciato in data 17.12.2002 a favore della ditta SOCIETA' IMMOBILIARE MONTE MARE SPA per la DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE E RICOSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO MISTO DIREZIONALE E RESIDENZIALE PER IL RICAPO DI N° 31 UNITÀ IMMOBILIARI (N° 1 UFFICIO E N° 30 ALLOGGI);
- VOLTURA prot. com. 3681 del 14.04.203, DELLA CONCESSIONE EDILIZIA n. C/2002/93 a favore della ditta MONTE MARE COSTRUZIONI SRL;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/2005/30, rilasciato in data 23.05.2005 a favore della ditta MONTE MARE COSTRUZIONI SRL, per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA C2002/93 DEL 17.12.2002, MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE AL COMPLESSO RESIDENZIALE PLURIFAMIGLIARE;
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' assunta la prot. com. 7958 del 17.05.2007 - pratica D2007/38 - a nome della ditta MONTE MARE COSTRUZIONI SRL, inerente la VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA C2002/93 DEL 17.12.2002, MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE AL FABBRICATO CONDOMINIALE;
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' assunta la prot. com. 3594 del 28.02.2008 - pratica D2008/21 - a nome della ditta MONTE MARE COSTRUZIONI SRL, inerente la VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA C2002/93 DEL 17.12.2002, MODIFICHE INTERNE AL PIANO SECONDO E SOTTOTETTO, DEGLI ALLOGGI 9-13-14-26-27;
- RICHIESTA DI AGIBILITA' assunta al prot. com. 18041 del 24.12.2008, a nome del sig. Paolo Diego Zamparini, quale legale rappresentante della MONTE MARE COSTRUZIONI SRL, relativo al DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE E RICOSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO MISTO DIREZIONALE E RESIDENZIALE PER IL RICAPO DI N° 31 UNITÀ IMMOBILIARI (N° 1 UFFICIO E N° 30 ALLOGGI) oggetto del C/2002/93 e successive C/2005/30, D2007/38 e D2008/21, attestata in data 24.02.2009



AREA URBANISTICA

Servizio Edilizia Privata

- ♦ **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA** assunta al prot. com. 8552 del 05.06.2020 - pratica EL2020/25 - a nome della ditta MONTE MARE COSTRUZIONI SRL inerente la MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIPARAZIONE STRUTTURA CON SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA PERGOLATO POSTI AUTO;

CHE per gli immobili descritti in premessa NON sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica.

Fatto, letto e sottoscritto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Massimiliano PARAVANO



Firmato digitalmente da:
PARAVANO MASSIMILIANO
Firmato il 12/08/2024 17:47
Seriale Certificato: 1466002
Valido dal 19/05/2022 al 19/05/2025

Referente pratica

geom Cristina Avian (tel. 0431 623653) -
e-mail: edilizia.privata@comune.sangiorgiodinogaro.ud.it

InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

LN.F - Edilizia Privata3 - CERTIFICAZIONI formata abilitata CON_2_PERSON - commerciabilita.doc

10 – TRASCRIZIONE DA CANCELLARE CON LA VENDITA

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2024

Registro Particolare 16992 Registro Generale 21754

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 381/2024 del 29/05/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in BAGNARIA ARSA(UD), PALMANOVA(UD), SAN GIORGIO DI NOGARO(UD),
TAVAGNACCO (UD)

11 - 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 DELLO STESSO CONDOMINIO

Per la tipologia di stima sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi di vendita nello stesso condominio "RESIDENCE ██████████". La ricerca ha permesso di individuare dei comparativi. A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è sintetico-comparativo. Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori dei beni proposti in vendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati. Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima.

TABELLA DEI CALCOLI

	foglio	part.	sub.	ubicazione	Prezzo riportato nell'atto	Superficie catastale commerciale	Prezzo medio unitario €/m ²
1	5	234	19	stesso condominio	€ 98.000,00	78 m ²	€/m ² 1.256,41
2	5	234	32	stesso condominio	€ 71.000,00	40 m ²	€/m ² 1.775,00
3	5	234	33 + 47 C/6 posto auto scoperto	stesso condominio	€ 130.000,00	120 m ²	€/m ² 1.083,33
4	5	234	37 + 55 C/6 posto auto scoperto	stesso condominio	€ 177.000,00	124 m ²	€/m ² 1.427,42
MEDIA							€/m² 1.385,54
A	5	234	Sub.20 appartamento + Sub.52 C/6 posto auto scoperto		Valore in arrotondamento Sub.20+Sub.52= 124m²		€ 170.000,00
B	5	234	Sub.21 appartamento + Sub.53 C/6 posto auto scoperto		Valore in arrotondamento Sub.21+Sub.53= 123m²		€ 170.000,00

Si propongono i n.2 lotto ad un valore a corpo di euro 170.000,00 ciascuno
 – 25% di deprezzamento per l'assenza della garanzia di vizi e difetti la
 vendita forzata = euro 125.000,00 ciascuno

L'area urbana di 100m² - particella 403 - a parere dello scrivente non ha alcun valore commerciale essendo un bene comune non censibile

12 – 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), nello stato di fatto in cui attualmente si trova, 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.

Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO

Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
A	5	234	20	A/2	2	4,5 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte**: 119 m ²	Euro 348,61	VIA AQUILEIA Piano 2-3
A	5	234	52	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 25,31	VIA AQUILEIA Piano T

Trattasi di n.1 appartamento e n.1 posto auto coperto facenti parte del condominio "RESIDENCE ██████████" in Comune di San Giorgio di Nogaro via Aquileia n.24.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 125.000,00 euro centoventicinquemila/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), nello stato di fatto in cui attualmente si trova, 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.

Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO

Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
A	5	234	21	A/2	2	4,5 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte**:	Euro 348,61	VIA AQUILEIA n. 22 Interno 15 Piano 2-3
A	5	234	53	C/6	1	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 25,31	VIA AQUILEIA Piano T

Trattasi di n.1 appartamento e n.1 posto auto coperto facenti parte del condominio "RESIDENCE [REDACTED]" in Comune di San Giorgio di Nogaro via Aquileia n.24.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 125.000,00 euro centoventicinquemila/00

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

