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 TAVAGNACCO (UD) Frazione Feletto Umberto

Foto: Immobili in TAVAGNACCO frazione FELETTO UMBERTO
9 settembre 2024

Giudice Delegato: DOTT. LUCA GIANI

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

Geom. MARCO PERESSON | Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine | Email: marcoperesson@gmail.com | Cell. Per. 340 7616752

INDICE

PREMESSA 2
ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA 3
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE 5
2 – MAPPA CATASTALE 7
3 – ELABORATO GRAFICO DI TUTTI I SUBALTERNI DEL CONDOMINIO 8
4 – PRINCIPALI PLANIMETRIE CATASTALI 10
5 – DESCRIZIONE 11
6 – FOTOGRAFIE 13
7 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 16
8 – PRINCIPALI ATTI AUTORIZZATIVI RICHIAMATI NEGLI ATTI DI VENDITA 17
9 – TRASCRIZIONE DA CANCELLARE CON LA VENDITA 26
10 – METODI GENERALI DI VALUTAZIONE 27
11 – LOTTI PROPOSTI 29

Geom. MARCO PERESSON
Via A. L. Moro, n. 51/1 – Udine
Email: marcoperesson@gmail.com
Cell.: 340 7616752

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.1. 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 TAVAGNACCO.

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 alcune unità immobiliari tra cui un negozio e un locale per esercizi sportivi oltre a diverse autorimesse/posti auto e magazzini in Comune di Tavagnacco frazione Feletto Umberto principalmente in Via Udine.

Catasto fabbricati del Comune di TAVAGNACCO

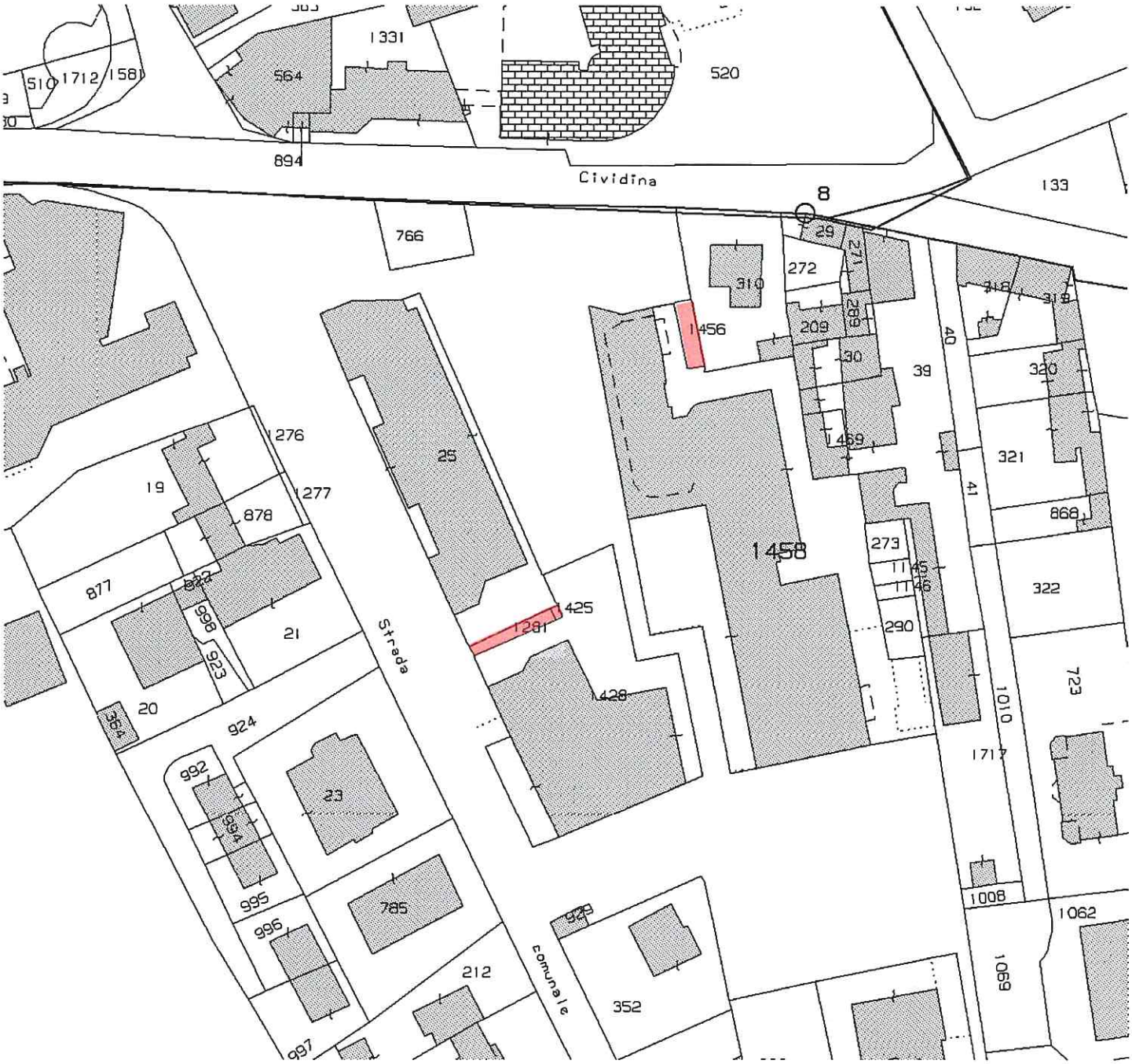
N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	**29**	**1425**		F/1		3m²			VIA UDINE n. SN Piano T
2	**29**	**1458**	**56**	C/6	3	15m²	Totale: 16 m²	Euro 31,76	VIA UDINE n. SN Piano S1
3	**29**	**1458**	**58**	C/6	3	13m²	Totale: 14 m²	Euro 27,53	VIA UDINE n. SN Piano S1
4	**29**	**1458**	**59**	C/6	3	13m²	Totale: 14 m²	Euro 27,53	VIA UDINE n. SN Piano S1
5	**29**	**1458**	**60**	C/6	3	13m²	Totale: 14 m²	Euro 27,53	VIA UDINE n. SN Piano S1
6	**29**	**1458**	**62**	C/6	3	14m²	Totale: 16 m²	Euro 29,64	VIA UDINE n. SN Piano S1
7	**29**	**1458**	**111**	C/6	3	2m²	Totale: 3 m²	Euro 4,23	VIA UDINE n. SN Piano S1
8	**29**	**1458**	**112**	C/6	3	2m²	Totale: 2 m²	Euro 4,23	VIA UDINE n. SN Piano S1
9	**29**	**1458**	**113**	C/6	3	2m²	Totale: 2 m²	Euro 4,23	VIA UDINE n. SN Piano S1
10	**29**	**1458**	**114**	C/6	3	2m²	Totale: 2 m²	Euro 4,23	VIA UDINE n. SN Piano S1
11	**29**	**1458**	**115**	C/6	3	2m²	Totale: 2 m²	Euro 4,23	VIA UDINE n. SN Piano S1
12	**29**	**1458**	**116**	C/6	3	3m²	Totale: 3 m²	Euro 6,35	VIA UDINE n. SN Piano S1
13	**29**	**1458**	**118**	C/2	3	6m²	Totale: 7 m²	Euro 15,49	VIA UDINE n. SN Piano S1
14	**29**	**1281**	**3**	F/1		54m²			VIA UDINE n. SN Piano T
15	**29**	**1458**	**201**	C/4	U	99m²	Totale: 108 m²	Euro 301,66	VIA IV NOVEMBRE n. SN Piano T
16	**29**	**1456**		F/1		46m²			VIA UDINE n. SN Piano T
17	**29**	**1458**	**161**	C/1	5	50m²	Totale: 56 m²	Euro 1.309,22	VIA UDINE n. SN Piano T
18	**29**	**1428**	**90**	F/1		693m²			VIA UDINE n. SN Piano T
19	**29**	**1428**	**66**	C/2	3	5m²	Totale: 6 m²	Euro 12,91	VIA UDINE n. SN Piano S1
20	**29**	**1428**	**67**	C/2	3	5m²	Totale: 6 m²	Euro 12,91	VIA UDINE n. SN Piano S1

Ubicazione da google degli immobili in Tavagnacco fraz FELETTO UMBERTO

Ingrandimento dell'ubicazione da google fraz FELETTO UMBERTO

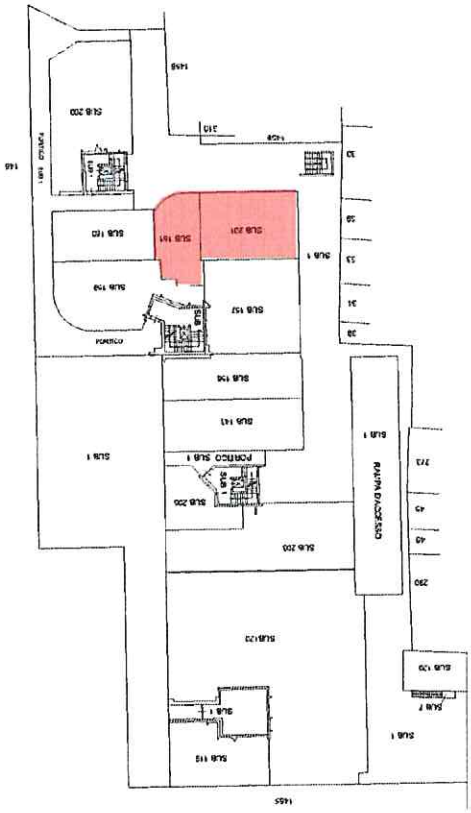
2 – MAPPA CATASTALE di TAVAGNACCO foglio 4 particella 1456, 1281, 1425 non evidenziati i subalterni delle particelle 1458 e 1428

non in scala

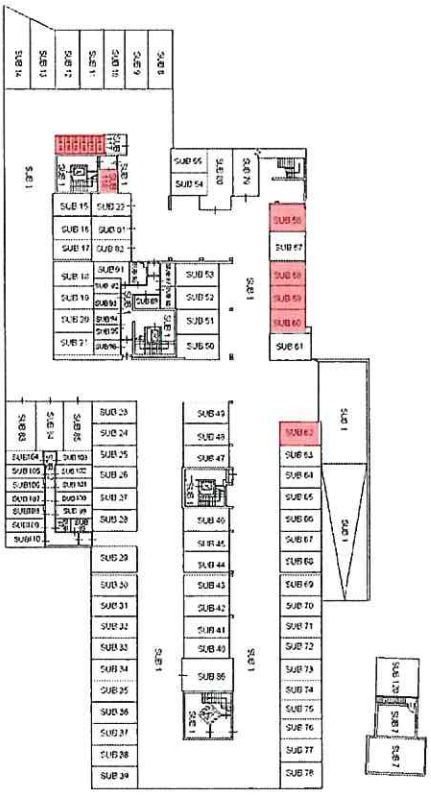


3 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMINIO

PIANO TERRA particella 1458



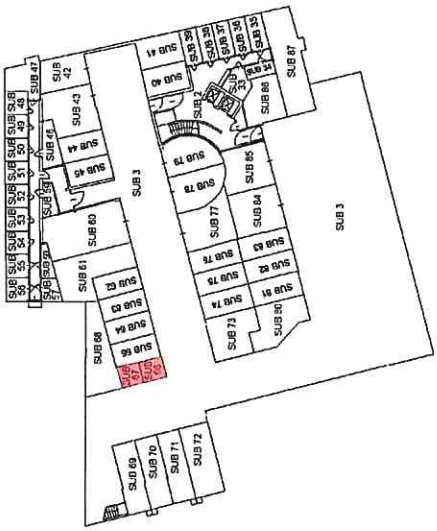
PIANTA PIANO INTERRATO part. 1458



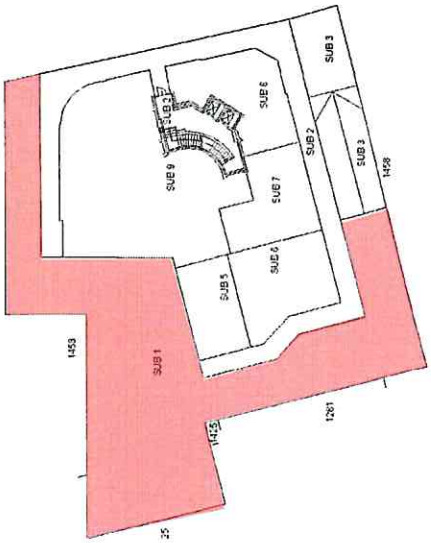
ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI LIMITATI AL PIANO S1 e TERRA della particella 1428

del tutto indicativi, non in scala e con l'errore catastale della mancata rappresentazione del subalterno 90 – probabile parte dell'ex subalterno 1

PIANTA PIANO INTERRATO part. 1428



PIANO TERRA particella 1428



Il subalterno 1 della particella 1428 corrisponde indicativamente a una parte del subalterno 90 a cui hanno tolto una parte. L'Agenzia delle Entrate, nonostante diversi solleciti non ha regolarizzato graficamente la rappresentazione

4 – PLANIMETRIE TAVAGNACCO DELLE DUE UNITA' PRINICPALI

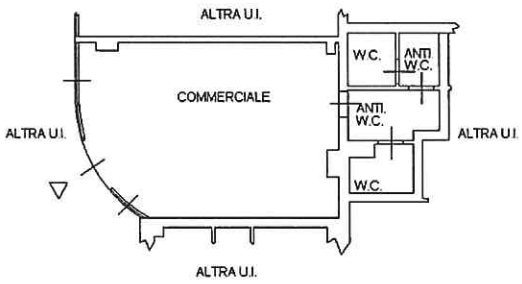
- non in scala –

Si riportano solo le due unità immobiliari più importanti in quanto le altre sono già state individuate indicativamente nell'elaborato grafico dei subalterni e trattasi di posti auto coperti e locali di deposito. Tutte le planimetrie vengono allegate alla presente perizia.

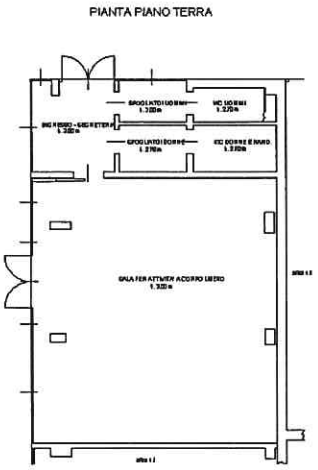
Planimetria foglio 29 particella 161 Cat. C/1 - negozio

PIANTA PIANO TERRA

H= 3.35



Planimetria foglio 29 particella 201 Cat. C/4 – locali per esercizi sportivi



5 – DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliari, un negozio, un locale per esercizi sportivi, n.5 posti auto coperti e cantine/locali di deposito facenti parte del complesso condominiale "[redacted]" suddiviso a sua volta in diversi corpi condominiali. Le unità immobiliari che ricadono sulla **particella 1458** fanno parte del [redacted] mentre per la **particella 1428** fa parte del [redacted]"

5.1 - NEGOZIO particella 1458 SUB.161 di catastali 56m² - Via Udine 79/C

Trattasi di un negozio sviluppato al piano terra attualmente affittato a un parrucchiere.

Il locale si presenta con finiture tipiche per l'attività in essere ed è composto dal vano principale commerciale e da anti wc che separa il wc per disabili e il wc normale.

Il locale è piastrellato, controsoffittato e ben rifinito.

Purtroppo, si rilevano delle infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare/terrazza che delle efflorescenze saline/macchie/aloni in corrispondenza di alcuni punti vicino alla pavimentazione.

Contratto di locazione particella 1458 sub.161

Il locale è condotto in locazione dalla ditta [redacted] al canone di € [redacted] oltre IVA con aggiornamento annuale al 75% delle variazioni ISTAT. Attualmente la [redacted] fino alla data [redacted].

5.2 - LOCALE PER ESERCIZI SPORTIVI particella 1458 SUB.201 di catastali 108m²

Via Udine 79/C

Trattasi di un locale per esercizi sportivi sviluppato al piano terra, adiacente al negozio di parrucchiere, attualmente affittato.

Il locale ha la forma rettangolare ed è composto dall'ingresso/segreteria, spogliatoio con servizi uomini, spogliatoio con servizi donne, e la sala per l'attività a corpo libero.

La pavimentazione principale è in piastrelle mentre la sala per l'attività a corpo libero presenta una pavimentazione del tipo prefinito. E' presente un controsoffitto.

Anche in questo locale, si rilevano delle infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare/terrazza che delle efflorescenze saline/macchie/aloni in corrispondenza di alcuni punti vicino alla pavimentazione.

Contratto di locazione particella 1458 sub.201

Il locale è condotto in locazione [redacted] al canone di € [redacted] oltre IVA con aggiornamento annuale al 75% delle variazioni ISTAT. Attualmente [redacted]

5.3 - LOCALI DI DEPOSITO particella 1458 SUB.111,112,113,114,115,116

Trattasi di un unico spazio al piano interrato delimitato da linee bianche dalla superficie di circa 2m^2 con barriere pieghevoli per il parcheggio.

5.4 - LOCALE DI DEPOSITO particella 1458 SUB.118

Trattasi di un locale di deposito adiacente al vano scale di circa 7m^2 in muratura. L'accesso avviene da una porta. Le finiture sono al grezzo. All'interno sono posti materiali di risulta dalle lavorazioni del tipo piastrelle e altro, come visionabile dalle fotografie.

5.5 - AUTORIMESSE particella 1458 SUB. 56,58,59,60,62

Trattasi di posti auto coperti al piano interrato, alcuni adiacenti tra loro, delimitati dalla muratura posta dietro e in parte da linee bianche, con barriere pieghevoli per il parcheggio.

La pavimentazione è in cemento lisciato.

Durante il sopralluogo il posto auto SUB.60 era occupato da una autovettura bianca mentre nel SUB.62 sono accatastati numerosi materiali da smaltire.

5.6 - LOCALI DI DEPOSITO particella 1428 SUB.66,67

Trattasi di due locali adiacenti dalla superficie catastale indicativa di 6m^2 ciascuno, delimitati solo su tre lati da murature e con barriere pieghevoli per il parcheggio.

5.7 – AREE URBANE – marciapiedi-passaggi

N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Consistenza	Indirizzo
1	29	1425		F/1	3m^2	VIA UDINE n. SN Piano T
2	29	1281	3	F/1	54m^2	VIA UDINE n. SN Piano T
3	29	1456		F/1	46m^2	VIA UDINE n. SN Piano T
4	29	1428	90	F/1	693m^2	VIA UDINE n. SN Piano T

Nel complesso condominiale sussistono delle aree di marciapiedi/piazzali prevalentemente in porfido che sono intestate ancora alla società in liquidazione e che di fatto dovrebbero essere parti comuni dei rispettivi condomini.

Anomalo che non sussista, nonostante le istanze presentate all'Agenzia delle Entrate la raffigurazione del subalterno 90 che deriva dal sub.1 della particella 1428.

A parere dello scrivente dette aree non hanno valore commerciale.

6 - FOTOGRAFIE

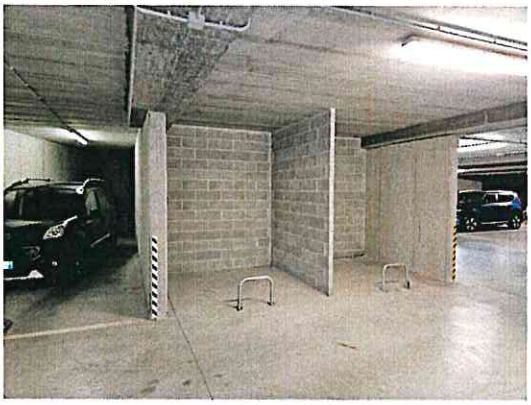
Negozio sub.161 e locale sub.201

Interno del negozio sub.161

Ingresso locale per attività sportive sub.201

Sala più grande del locale per attività sportive sub.201

Foto locali di deposito particella 1428 sub.66 e 67



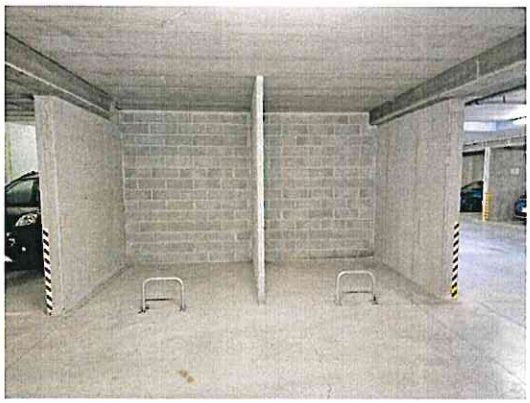


Foto locali di deposito particella 1458 sub.111,112,113,114,115,116

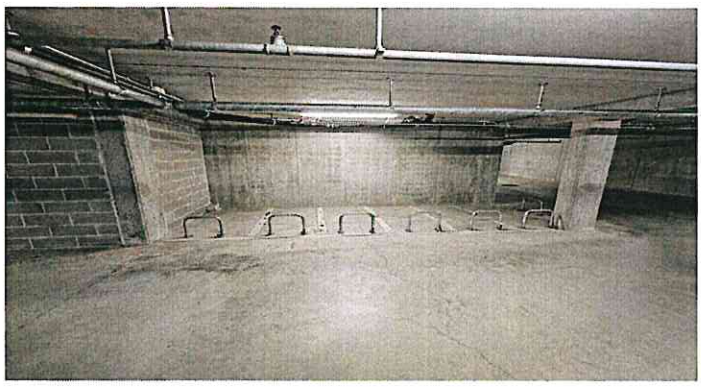


Foto locale di deposito particella 1458 sub.118

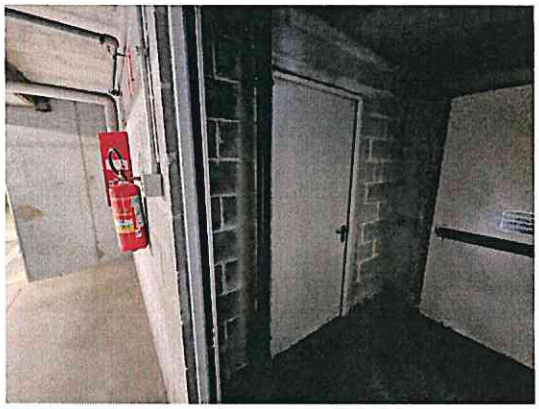


Foto posti auto coperti particella 1458 sub.56, 58, 59, 60 – nel posto sub.60 vi è la macchina bianca

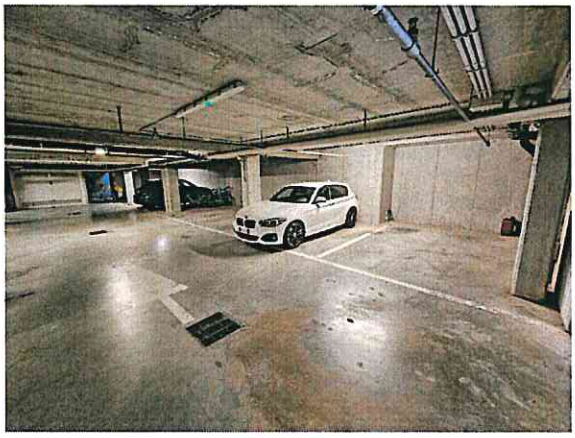


Foto posto auto coperto particella 1458 sub.62 – vi sono dei materiali da smaltire

7 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI
TAVAGNACCO

Area Tecnica Pianificazione del Territorio
Servizio Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata

Piazza Indipendenza, 1 - 33010 Feletto Umberto (UD)
Tel. 0432.577311 - tavagnacco@postemailcertificata.it
edilizia.privata@comune.tavagnacco.ud.it
www.comune.tavagnacco.ud.it

Prot. n. 0020728 del 14.08.2024
D.U. SUE n.405493

Obbligo pagamento imposta di bollo assolto.
Marca da bollo da Euro 16,00 del 03.08.2024
Ident. n.01230366852966

OGGETTO: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

IL FUNZIONARIO RESPONABILE DELL'AREA TECNICA
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

- Vista la domanda in data 14/08/2024, prot. n. 0020728
D.U. SUE n.405493
PERESSON MARCO
Via Latisana n.32 – PASIAN DI PRATO (UD)
- Visti gli atti d'Ufficio
- Visto l'art. 30 (L) D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- Visto l'art. 34 L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m.i.

PREMESSO CHE
IN DATA 24.07.2024 E' STATA ADOTTATA LA VARIANTE N.23 AL NUOVO P.R.G.C. E CHE PERTANTO VIGE IL REGIME DI
SALVAGUARDIA
(CHE TALE VARIANTE NON HA INTERESSATO I MAPPALI DI CUI AL PRESENTE CERTIFICATO)

C E R T I F I C A

che le particelle catastali censite del C.C. di Tavagnacco ricadono nella zona sotto indicata:

Tipo	Foglio	mappale	Zona	%	Sup.
Terreni	*29*	*1281* *1425* *1428* *1456* *1458*	*Ambito di Piano Attuativo definito contestualmente a P.R.G.C.* *P.R.P.C. di iniziativa privata – Ambito ""E"*		

Le norme tecniche di attuazione sono allegate al certificato urbanistico.

8 – ATTI AUTORIZZATIVI RICHIAMATI NELLE COMPRAVENDITE

ATTI AUTORIZZATIVI RICHIAMATI NELLA PARTICELLA 1428

Concessione edilizia n.47 rilasciata dal Comune di Tavagnacco in data 23 maggio 2005 e variante di cui al Permesso di Costruire n.43, prot. n. 8486/08 rilasciato dal medesimo Comune in data 31 luglio 2008
Agibilità rilasciata in data 13 novembre 2008, pratica n. 47/05 e succ., prot. n. 15989/4 e succ., il certificato di agibilità.
****

Atti Privati, attualmente intestato alla parte acquirente, accetta ed acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Tavagnacco (UD) frazione Feletto Umberto, via Udine , denominato [redacted]", composto da più corpi di fabbrica, ed in particolare del Fabbricato denominato [redacted], nell'insieme eretto sul terreno distinto al Catasto (terreni del Comune di Tavagnacco (UD) al Foglio 29 particella 1428 ente urbano di are 17 (diciassette) e centiare 80 (ottanta), confinante nel suo insieme, in base alle risultanze dell' Estratto di Mappa (C.T.) del predetto Comune, con Foglio 29 particelle 1281-1425, con strada comunale, salvo se altri, e più precisamente:
****

La parte alienante dichiara e la parte acquirente prende atto che:
a) è compresa nella presente compravendita ai sensi dell'art. 1117 c.c. la quota proporziona le di comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale di cui il predetto ente fa parte e del terreno sul quale insiste il predetto fabbricato, come per legge o per destinazione,
b) il fabbricato condominiale predetto, di cui quanto in oggetto è porzione, è altresì dotato dei seguenti beni comuni non censibili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tavagnacco (UD) con i seguenti dati:
--Foglio 29, particella 1428, sub 2, via Udine sn, piano S1-T-2-3, atrio di ingresso, vano scale, bene comune non censibile comune ai subalterni dal n. 5 al n. 39 e subalterni 88-89;
--Foglio 29, particella 1428, sub 3, via Udine sn, piano S1-T, rampa di accesso, spazio di manovra, bene comune non censibile comune ai subalterni dal n. 40 al n. 87.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara, ai sensi dell' articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, che i dati catastali sopra indicati e la planimetria predetta della unità immobiliare, depositata regolarmente in Catasto, sono conformi allo stato di fatto della unità immobiliare oggetto del presente atto ai sensi della vigente normativa catastale ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.
La parte acquirente, trovandosi nella materiale detenzione dell'immobile in virtù del contratto di locazione finanziaria sopra più volte citato, conferma quanto dichiarato dalla procuratrice della parte venditrice.
Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52, così come modificata dall'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 io Notaio do atto che l'intestazione catastale della unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari

ART. 3 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Le parti dichiarano che quanto sopra è venduto a corpo e non a misura o stima, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova, che la parte acquirente dichiara di conoscere bene ed accettare, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori e pertinenze, usi e servitù attive e passive, se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere nonché in particolare con quelle che si sono venute a creare di fatto tra le singole unità immobiliari del fabbricato condominiale in sede di costruzione e/o ristrutturazione dello stesso e che si intendono legittimamente costituite per destinazione del padre di famiglia, con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni come sopra indicati, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come ad essa parte alienante spettanti per effetto del titolo di provenienza ed in cui la parte acquirente si intende pienamente surrogata.
Tra le parti resta inoltre convenuto quanto segue:
- il godimento delle parti comuni del complesso condominiale e di quelle di esclusiva proprietà dei singoli condomini e l'intervento degli stessi nelle spese condominiali sono regolati dalle norme contenute nel regolamento di

condominio che la parte acquirente dichiara di bene conoscere ed accettare, obbligandosene alla perfetta osservanza per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, e per quanto dal medesimo non previsto, sono disciplinati dalle norme del codice civile e relative disposizioni di attuazione in materia di condominio; la parte acquirente provvederà a comunicare all'amministrazione condominiale il subentro nella titolarità dei cespiti in oggetto, dichiarandosi le parti edotte dell'onere di trasmissione di copia autentica del presente atto all'Amministrazione di Condominio ai sensi dell'articolo 63 c.c., modificato dalla Legge n. 220/12;

Nella presente vendita non è compresa la cessione di alcun impianto fotovoltaico e/o micro fotovoltaico autonomo, costruito e/o installato dalla parte alienante sui cespiti in oggetto, destinato alla produzione di energia elettrica e/o convenzionato con enti gestori di energia.

ART. 4 - GARANZIE E PROVENIENZA

La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge circa la titolarità e disponibilità dei diritti trasferiti, la regolarità dell'immobile rispetto alle prescrizioni edilizie/urbanistiche vigenti, la sua libertà da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e diritti parziari a terzi spettanti. fatta eccezione per le seguenti formalità:

-**regolamento di condominio autenticato nelle firme dal Notaio Andrioli Tania di Palmanova di data 18 settembre 2008 rep.69084/20843 racc registrato a Udine e trascritto a Udine il 2 ottobre 2008 ai nn. 28346/18706 di formalità**;

-obblighi, oneri e vincoli di cui alla convenzione urbanistica di lottizzazione per l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata, stipulata con il Comune di Tavagnacco giusta atto ai rogiti del Notaio Cutrupia Roberto di Udine di data 28 giugno 2001 rep.83053 registrato a Udine il 5 luglio 2001 al n. 5043 e trascritto a Udine il 5 luglio 2001 ai nn. 19744/14545 di formalità. Con riferimento alla predetta convenzione la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il complesso condominiale predetto (di cui quanto in oggetto è porzione) è compreso nel predetto Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

denominato "E" approvato dal Consiglio Comunale di Tavagnacco con delibera n. 19 (diciannove) di data 28 marzo 2001, reso esecutivo con la convenzione sopra citata, nonché di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella citata convenzione e ne accetta i relativi effetti formali e sostanziali.

La parte venditrice dichiara di non prestare alcuna garanzia né relativamente all'immobile né in merito alla presenza nell'immobile o nel relativo suolo e sottosuolo di materiali, sostanze, rifiuti e/o composti pericolosi, rifiuti solidi, rifiuti speciali, sostanze tossiche, inquinanti e/o contaminanti, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, nonché di petroli, resti e/o reperti archeologici, miniere in disuso e/o comunque cavità sotterranee. Al riguardo, la Parte Acquirente accetta quanto sopra indicato senza riserva alcuna

Il procuratore della parte venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla stessa per atto di compravendita immobiliare ai rogiti del Notaio Morandi Eliana di Manzano di data 1 luglio 2009 rep. 14034/6882 regolarmente registrato a Udine e trascritto a Udine il 30 luglio 2009 ai nn.22257/15321 di formalità, successivo conferimento di ramo di azienda ai rogiti del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine di data 19 gennaio 2012 rep.203104 registrato a Udine e trascritto a Udine il 13 giugno 2013 ai nn. 13174/10038 di formalità (successivamente rettificato con atto ai rogiti del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine di data 22 ottobre 2014 rep.209330/ 52515 racc registrato a Udine e trascritto a Udine il 13 novembre 2014 ai nn. 23556/17937 di formalità nonché con atto ai rogiti del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine di data 8 giugno 2016 rep.212954/55074 racc registrato a Udine e trascritto a Udine il 29 agosto 2016 ai nn. 21128/14927 di formalità) nonché mutamento di denominazione sociale e trasferimento di sede sociale ai rogiti del Notaio Rigonat Laura di San Giorgio di Nogaro di data 3 novembre 2014 rep.3606/2622 racc registrato a Udine e trascritto a Udine il 27 novembre 2014 ai nn. 24674/18797 ed ai nn. 24675/18798 di formalità (successivamente rettificato con atto del Notaio Amodio Paolo Alberto di Udine di data 8 giugno 2016 rep.212954/55074 racc registrato a Udine e trascritto a Udine il 29 agosto

2016 ai nn. 21129/14928 di formalità ed ai nn.21131/14930 di formalità).

ART. 6 - DISCIPLINA URBANISTICA - EDILIZIA

Ai sensi della vigente normativa urbanistica-edilizia la parte alienante dichiara: che il complesso condominiale predetto, di cui quanto in oggetto è porzione, è stato edificato in base ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 47 rilasciata dal Comune di Tavagnacco in data 23 maggio 2005 prot.n. 15989/04 ed alla successiva Concessione Edilizia di variante n. 43 rilasciata dal predetto Comune in data 31 luglio 2008 prot.n. 8486/08, che il complesso condominiale predetto, di cui quanto in oggetto è porzione, è stato dichiarato parzialmente agibile con provvedimento del Comune di Tavagnacco di data 13 novembre 2008 pratica n. 47/05 e succ prot.n. 15989/04;

che successivamente, relativamente a quanto con il presente atto venduto, non sono state eseguite altre opere edilizie o modifiche per le quali fosse prescritto il rilascio di concessione, licenza edilizia o altro provvedimento autorizzativo, che detti provvedimenti sono tuttora validi ed efficaci e non sono stati oggetto di annullamento.

ATTI AUTORIZZATIVI RICHIAMATI NELLA PARTICELLA 1458

QUOTE MILLESIMALI SU PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari in oggetto competono gli inscindibili diritti - nella misura individuata nelle tabelle millesimali annesse al "Regolamento di Condominio" che trovasi allegato al contratto di data 24 giugno 2009, Repertorio numero 70677 / Raccolta numero 22025 Notaio Tania ANDRIOLI di Palmanova, registrato all1Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 30 giugno 2009 al numero 1478 Serie 1 T e trascritto all1Agenzia del Territorio di Udine in data 1 luglio 2009 ai numeri 19099 Registro Generale e 13174 Registro Particolare delle parti comuni dei fabbricati di cui esse costituiscono porzione (quali indicate all1articolo 1117 e seguenti del Codice Civile), con particolare riferimento a:

a)- foglio 29 (ventinove), particella numero 1458 (millequattrocento-cinquantotto) sub 1 (uno), via Udine, piano S1-T (interrato-terra), bene non censibile, comune a tutti i subalterni;

b)- foglio 29 (ventinove), particella numero 1458 (millequattrocento-

cinquantotto) sub 7 (sette), via Udine, piano S1 (interrato), bene non censibile, comune a tutti i subalterni.

ARTICOLO 11: PRECISAZIONI

Le unità immobiliari dedotte in contratto si trasferiscono in proprietà della odierna parte acquirente a corpo e non a misura, nell1attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla società alienante.

In particolare, l1odierna parte acquirente:

i)- dichiara di essere a conoscenza che l'area sulla quale è eretto il fabbricato urbano di cui le unità immobiliari dedotte in contratto costituiscono porzione (particella numero 1458 del foglio 29) rientra nell1ambito del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata denominato "AMBITO E", per la cui attuazione è stata stipulata con il Comune di TAVAGNACCO (Ud) apposita convenzione urbanistica in forza dell'ATTO di data 28 giugno 2001, Repertorio numero 83053 Notaio Roberto CUTRUPIA di Udine, registrato all'Agenzia delle Entrate di Udine in data 5 luglio 2001 al numero 5043 Serie 1 T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Udine in data 5 luglio 2001 ai numeri 19744 Registro Generale e 14545 Registro Particolare;

ii)- dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella sopra citata convenzione, che devono intendersi qui integralmente riportate, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;

iii)- prende atto che le opere di urbanizzazione, quali previste dalla convenzione sopra indicata, risultano alla data odierna integralmente eseguite [in particolare, prende atto che la società alienante, in adempimento degli obblighi derivanti dalla suddetta convenzione, ha ceduto gratuitamente al Comune di Tavagnacco (Ud) - in forza dell'ATTO di data 17 luglio 2013, Repertorio numero 78095 / Raccolta numero 27188, Notaio Tania ANDRIOLI di Palmanova, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 5 agosto 2013 al numero 1047 Serie 1 T e trascritto all1Agenzia del Territorio di Udine in data 7 agosto 2013 ai numeri 17778-17779-17780 Registro Generale e 13570-13571 -13572 Registro Particolare (atto oggetto di rettifica in forza del successivo ATTO di data 16 settembre 2013, Repertorio numero 78242 / Raccolta numero 27282, Notaio Tania ANDRIOLI di Palmanova, registrato

all'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 23 settembre 2013 al numero 1219 Serie 1 T e trascritto all1Agenzia del Territorio di Udine in data 24 settembre 2013 ai numeri 20072 Registro Generale e 15236 Registro Particolare - le aree individuate nella suddetta convenzione.

ARTICOLO 15: ACCETTAZIONE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La parte acquirente dichiara di essere edotta che i rapporti fra i proprietari protempore delle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato in condominio di cui le unità immobiliari dedotte in contratto costituiscono porzione, l'identificazione delle parti comuni, le norme di gestione amministrativa e di riparto delle spese, l'uso delle cose comuni, le riparazioni e le ricostruzioni sono determinati e regolati dalle norme in materia contenute nel Codice Civile (articoli 1 117 e seguenti), dalle altre norme che regolano il condominio nonché da apposito "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" che si trova allegato al sopra citato ATTO di data 24 giugno 2009, Repertorio numero 70677 / Raccolta numero 22025 Notaio Tania ANDRIOLI di Palmanova, che la parte acquirente dichiara espressamente di ben conoscere per averne ricevuto in precedenza copia dalla società alienante. La società alienante, come sopra rappresentata, dichiara di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali; all'uopo, tra le parti contraenti, in persona e come sopra rappresentate, resta espressamente convenuto che rimarranno a carico della odierna società alienante tutte le spese (sia ordinarie che straordinarie) derivanti da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna, fermo restando, nei rapporti con il condominio stesso, il disposto di cui all'articolo 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (come da ultimo modificate dalla Legge 11 dicembre 2012 numero 220).

La società alienante, come sopra rappresentata, dichiara, inoltre, di essere stata esaustivamente informata da me Notaio circa il disposto di cui all'articolo 63 comma 5 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (come introdotto dalla Legge 11 dicembre 2012 numero 220) che sancisce, in caso di cessione di diritti su unità immobiliari, la responsabilità solidale del venditore con il proprio avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa

all'amministratore del condominio copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.
Le parti contraenti, in persona e come sopra rappresentate, si impegnano a comunicare, per quanto di rispettiva competenza, a loro completa cura e spese, tempestivamente all'amministrazione del condominio l'avvenuta variazione nella titolarità delle unità immobiliari dedotte in contratto.

ARTICOLO 16: DICHIARAZIONI IN MATERIA URBANISTICA

In conformità al disposto dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 e successive modificazioni ed integrazioni, la società alienante, come sopra rappresentata, dichiara ed attesta che la costruzione del fabbricato urbano di cui le unità immobiliari dedotte in contratto costituiscono porzione è stata effettuata in forza della CONCESSIONE EDILIZIA numero 85 (Protocollo numero 9057) rilasciata dal Comune di Tavagnacco (Ud) in data 14 settembre 2005 (istanza presentata in data 18 marzo 2005).
La medesima società alienante, come sopra rappresentata, dichiara ed attesta, inoltre:
i)- che per l'esecuzione di lavori di variante (consistenti nella ridistribuzione delle destinazioni d'uso e nella riorganizzazione interna delle unità immobiliari nonché in modifiche interne e di prospetto) alla concessione edilizia iniziale è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE (numero 48 * Protocollo numero 12687) dal Comune di Tavagnacco (Ud) in data 19 giugno 2009;
ii)- che per l'esecuzione di ulteriori lavori di variante (consistenti nella riorganizzazione interna delle unità immobiliari con parziale ridistribuzione delle destinazioni d'uso ed in modifiche interne) ai sopra citati provvedimenti edilizi è stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE numero 71 (Protocollo numero 28544) dal Comune di Tavagnacco (Ud) in data 1 ottobre 2009;
iii)- che i lavori di costruzione di alcune unità immobiliari (sub 1, 2, 3, dal sub 7 al sub 126 compreso e dal sub 129 al sub 138 compreso) sono stati ultimati in data 25 giugno 2009, cui ha fatto seguito il rilascio della AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE (Protocollo numero 9057 /05 e succ. * Pratica numero 85/05 e succ.) da parte del Comune di Tavagnacco (Ud) in data 19 ottobre 2009;
iv)- che i lavori di costruzione del negozio dedotto in contratto (particella numero 1458 sub 205) sono stati ultimati in data 17 agosto 2015;

v)- che successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi che necessitano di autorizzazioni, concessioni, denunzie d1inizio attività, permessi o certificati di agibilità ai sensi delle lettere b) e c) dell1articolo 24 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380;
vi)- che a carico delle unità immobiliari dedotte in contratto non sono state compiute opere abusive e non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori indicati nell'articolo 41 della Legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modifiche ed integrazioni.
La società alienante, come sopra rappresentata, dichiara che la presente compravendita ha ad oggetto unità immobiliari ultimate, delle quali garantisce la piena commerciabilità.
La società alienante, come sopra rappresentata, dichiara di avere presentato - relativamente al negozio dedotto in contratto (particella numero 1458 sub 205) - in data 8 settembre 2015 (Protocollo numero 26 254) al Comune di Tavagnacco (Ud) richiesta per il rilascio del certificato di agibilità corredata della documentazione prevista dall'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380; all'uopo, garantisce che nulla osta al suo rilascio ed assume a suo completo carico tutte le spese connesse, comprese quelle relative a rifacimenti e modifiche eventualmente richieste per l'ottenimento di tale attestazione, che si impegna a consegnare, nel più breve tempo possibile, alla odierna parte acquirente.
Non si fa luogo di allegare il certificato di destinazione urbanistica in quanto ricorre la condizione esimente di cui all'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380.

9 – 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)

10 - 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. 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 similari 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

N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORE COMMERCIALE	Deprezzamento per assenza garanzia da vizi e difetti	VALORE PROPOSTO
1	29	1425		F/1				€ 0,00
2	29	1458	56	C/6	Totale: 16 m²	€ 3.000,00	-25%	€ 2.000,00
3	29	1458	58	C/6	Totale: 14 m²	€ 3.000,00	-25%	€ 2.000,00
4	29	1458	59	C/6	Totale: 14 m²	€ 3.000,00	-25%	€ 2.000,00
5	29	1458	60	C/6	Totale: 14 m²	€ 3.000,00	-25%	€ 2.000,00
6	29	1458	62	C/6	Totale: 16 m²	€ 3.000,00	-25%	€ 2.000,00
7	29	1458	111	C/6	Totale: 3 m²	€ 300,00	-25%	€ 200,00
8	29	1458	112	C/6	Totale: 2 m²	€ 300,00	-25%	€ 200,00
9	29	1458	113	C/6	Totale: 2 m²	€ 300,00	-25%	€ 200,00
10	29	1458	114	C/6	Totale: 2 m²	€ 300,00	-25%	€ 200,00
11	29	1458	115	C/6	Totale: 2 m²	€ 300,00	-25%	€ 200,00
12	29	1458	116	C/6	Totale: 3 m²	€ 300,00	-25%	€ 200,00
13	29	1458	118	C/2	Totale: 7 m²	€ 400,00	-25%	€ 300,00
14	29	1281	3	F/1				€ 0,00
15	29	1458	201	C/4	Totale: 108 m²	€ 100.000,00	-25%	€ 75.000,00
16	29	1456		F/1				€ 0,00
17	29	1458	161	C/1	Totale: 56 m²	€ 75.000,00	-25%	€ 55.000,00
18	29	1428	90	F/1				€ 0,00
19	29	1428	66	C/2	Totale: 6 m²	€ 400,00	-25%	€ 300,00
20	29	1428	67	C/2	Totale: 6 m²	€ 400,00	-25%	€ 300,00
						VALORE TOTALE		**€ 142.100,00**

11 – LOTTI PROPOSTI

PRIMO LOTTO

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

Si propone un lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, 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.

Catasto fabbricati del Comune di TAVAGNACCO frazione FELETTO UMBERTO

N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORE PROPOSTO
1	29	1458	56	C/6	Totale: 16 m²	€ 2.000,00
2	29	1458	58	C/6	Totale: 14 m²	€ 2.000,00
3	29	1458	59	C/6	Totale: 14 m²	€ 2.000,00
4	29	1458	201	C/4	Totale: 108 m²	**€ 75.000,00**
5	29	1428	66	C/2	Totale: 6 m²	€ 300,00
6	29	1428	67	C/2	Totale: 6 m²	€ 300,00
VALORE BASE D'ASTA						**€ 81.600,00**

Trattasi di un locale per esercizi sportivi sviluppato al piano terra, attualmente affittato, con 3 posti auto coperti e due locali di deposito/magazzino.
che fa parte del complesso immobiliare denominato [redacted]" in frazione di Feletto Umberto di fronte al Municipio di Tavagnacco.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 81.600,00
euro ottantunmilaseicento/00

SECONDO LOTTO

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

Si propone un lotto di vendita a corpo (e non a misura) degli immobili, 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.

Catasto fabbricati del Comune di TAVAGNACCO frazione FELETTO UMBERTO

N.	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORE PROPOSTO
1	29	1458	60	C/6	Totale: 14 m²	€ 2.000,00
2	29	1458	62	C/6	Totale: 16 m²	€ 2.000,00
3	29	1458	111	C/6	Totale: 3 m²	€ 200,00
4	29	1458	112	C/6	Totale: 2 m²	€ 200,00
5	29	1458	113	C/6	Totale: 2 m²	€ 200,00
6	29	1458	114	C/6	Totale: 2 m²	€ 200,00
7	29	1458	115	C/6	Totale: 2 m²	€ 200,00
8	29	1458	116	C/6	Totale: 3 m²	€ 200,00
9	29	1458	118	C/2	Totale: 7 m²	€ 300,00
10	29	1458	161	C/1	Totale: 56 m²	€ 55.000,00
VALORE BASE D'ASTA						€ 60.500,00

Trattasi di un negozio affittato [redacted] sviluppato al piano terra, con 2 posti auto coperti e 7 locali di deposito/magazzino.
Detti immobili fanno parte del complesso immobiliare denominato [redacted]" in frazione di Feletto Umberto di fronte al Municipio di Tavagnacco.

Si propone il prezzo a base d'asta di € 60.500,00
euro sessantamilacinquecento/00

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

Peresson Marco