

# 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 PALMANOVA (UD) Via Loredan n.7 n.4 uffici e n.4 autorimesse



Foto:

Immobili in PALMANOVA Via Loredan n.7  
9 settembre 2024

Giudice Delegato:

DOTT. LUCA GIANI

Collegio Curatori:

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

PREMESSA.....	2
ASSUNZIONI e LIMITI DELLA PERIZIA .....	3
1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
3 – MAPPA CATASTALE .....	7
4 – ELABORATO GRAFICO DI TUTTI I SUBALTERNI DEL CONDOMINIO.....	7
5 – ELENCO DI TUTTI I SUBALTERNI DEL CONDOMINIO.....	7
6 – PLANIMETRIE DI PALMANOVA .....	7
7 – DESCRIZIONE .....	7
8 – FOTOGRAFIE.....	7
2 – DESCRIZIONE .....	7
3 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	10
4 – FOTOGRAFIE DEGLI IMMOBILI.....	11
5 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	13
6 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA' .....	14
7 – TRASCRIZIONE DA CANCELLARE CON LA VENDITA.....	16
8 – VALUTAZIONE.....	17
9 – UNICO LOTTO .....	20

## 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 PALMANOVA.

## 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

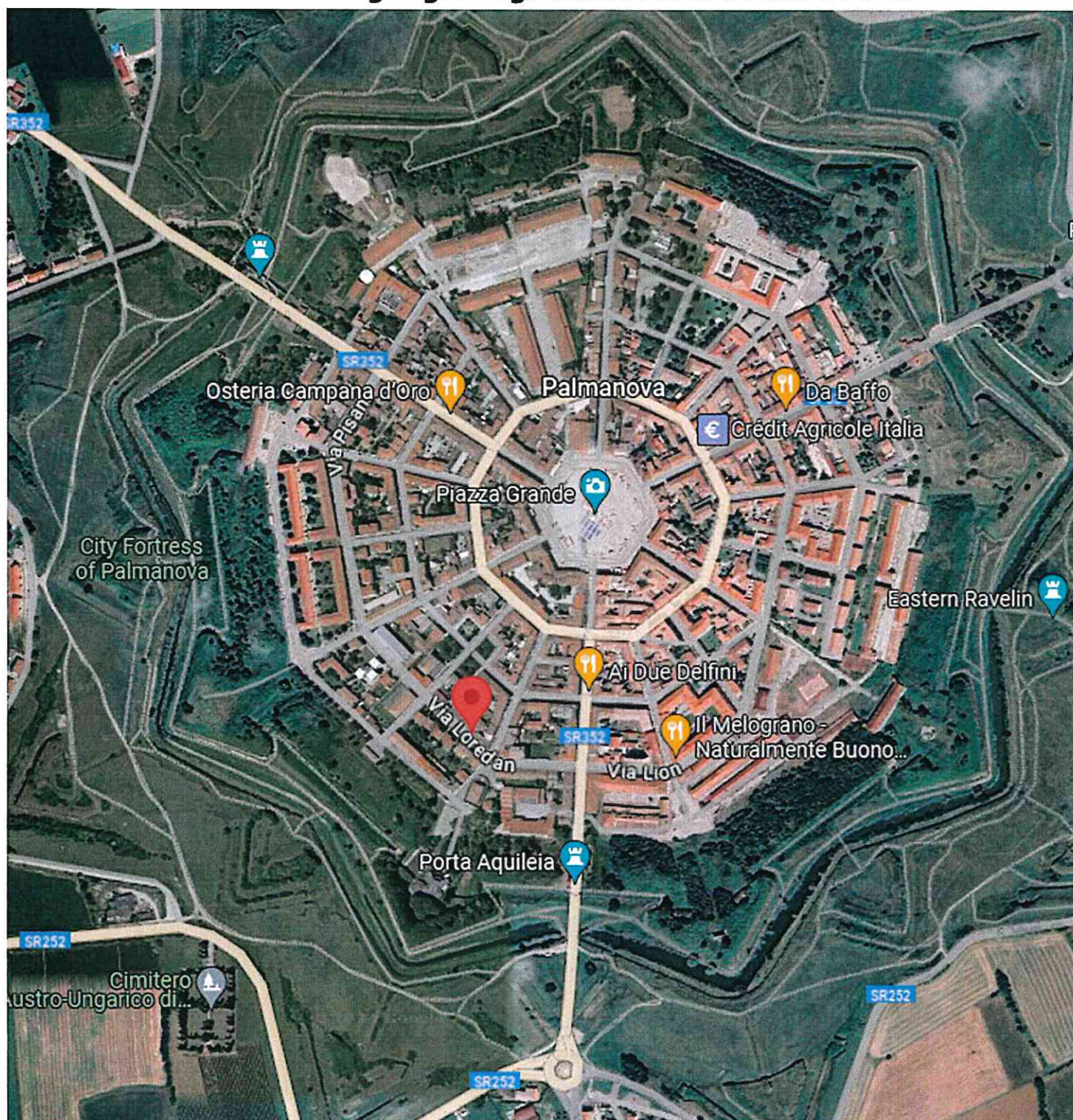
Trattasi di un piccolo deposito e un posto auto in Comune di Palmanova Via Loredan n.7.

### Catasto fabbricati del Comune di PALMANOVA

N	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	4	753	5	C/6	4	40m <sup>2</sup>	Totale: 45 m <sup>2</sup>	Euro 101,23	VIA LOREDAN n. 7 Piano S1
2	4	753	6	C/6	4	42m <sup>2</sup>	Totale: 47 m <sup>2</sup>	Euro 106,29	VIA LOREDAN n. 7 Piano S1
3	4	753	15	C/6	2	13m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 24,17	VIA LOREDAN n. 7 Piano S1
4	4	753	16	C/6	2	13m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 24,17	VIA LOREDAN n. 7 Piano S1
5	4	753	56	A/10	3	2,5 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup>	Euro 742,41	VIA LOREDAN n. 7/B Piano S1-T
6	4	753	57	A/10	3	3,0 vani	Totale: 62 m <sup>2</sup>	Euro 890,89	VIA LOREDAN n. 7/B Piano S1-T
7	4	753	58	A/10	2	13,0 vani	Totale: 406 m <sup>2</sup>	Euro 3.289,83	VIA LOREDAN n. 7/A Piano S1-T - 1
8	4	753	59	A/10	3	3,0 vani	Totale: 54 m <sup>2</sup>	Euro 890,89	VIA LOREDAN n. 7/B Piano 1



## Ubicazione da google degli immobili in PALMANOVA





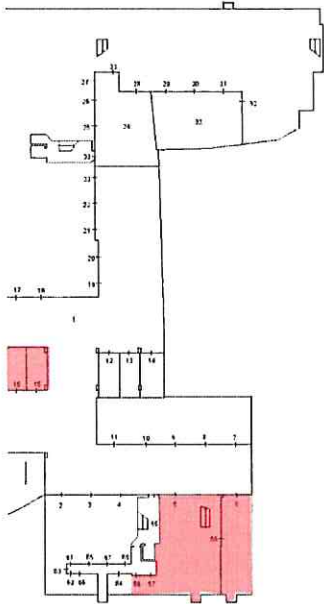
### 3 – MAPPA CATASTALE di PALMANOVA foglio 4 particella 753 non in scala



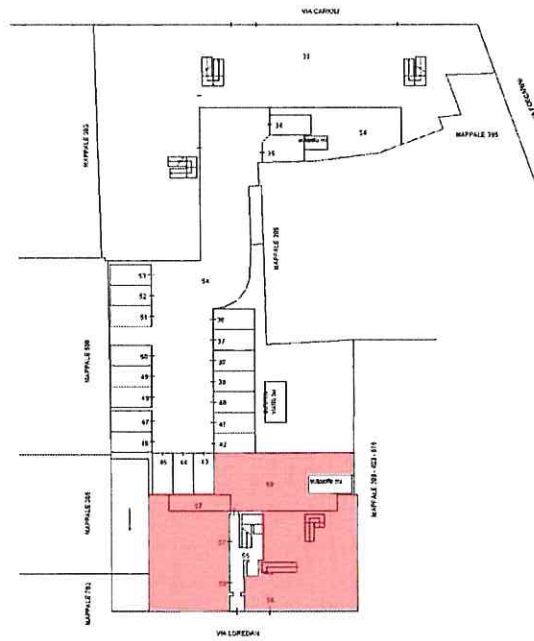


## 4 – ELABORATO GRAFICO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMINIO

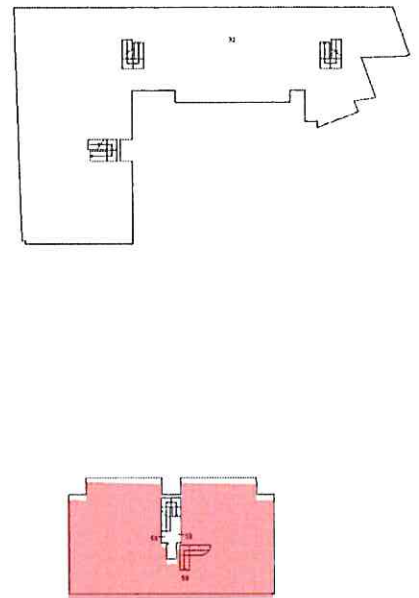
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



## 5 – ELENCO DEI SUBALTERNI DEL CONDOMINIO

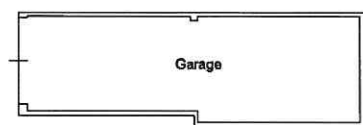
Sub	UBICAZIONE	DESCRIZIONE
	via loredan	B.C.N.C. RAMPA D'ACCESSO, SPAZI DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 2 AL 24 E AL 32
2	via loredan	AUTORIMESSA
3	via loredan	AUTORIMESSA
4	via loredan	AUTORIMESSA
5	via loredan	AUTORIMESSA
6	via loredan	AUTORIMESSA
7	via loredan	AUTORIMESSA
8	via loredan	AUTORIMESSA
9	via loredan	AUTORIMESSA
10	via loredan	AUTORIMESSA
11	via loredan	AUTORIMESSA
12	via loredan	POSTO AUTO COPERTO
13	via loredan	POSTO AUTO COPERTO
14	via loredan	POSTO AUTO COPERTO
15	via loredan	POSTO AUTO COPERTO
16	via loredan	POSTO AUTO COPERTO
17	via loredan	AUTORIMESSA
18	via loredan	AUTORIMESSA
19	via loredan	AUTORIMESSA
20	via loredan	AUTORIMESSA
21	via loredan	AUTORIMESSA
22	via loredan	AUTORIMESSA
23	via loredan	AUTORIMESSA
24	via loredan	B.C.N.C. SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI SUB 25,26,27,28
25	via loredan	AUTORIMESSA
26	via loredan	AUTORIMESSA
27	via loredan	MAGAZZINO
28	via loredan	AUTORIMESSA
29	via loredan	AUTORIMESSA
30	via loredan	AUTORIMESSA
31	via loredan	AUTORIMESSA
32	via loredan	B.C.N.C. SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI SUB 29,30,31
33	via cairolì	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
34	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
35	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
36	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
37	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
38	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
39	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
40	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
41	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
42	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
43	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
44	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
45	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
46	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
47	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
48	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
49	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
50	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
51	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
52	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
53	via cairolì	POSTO AUTO SCOPERTO
54	via cairolì	B.C.N.C. SPAZI DI MANOVRA E GIARDINO COMUNE AI SUB DAL 36 AL 67
55	via loredan	B.C.N.C. INGRESSI, SCALE, DISIMPEGNI COMUNI AI SUB DAL 56 AL 67
56	via loredan	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
57	via loredan	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
58	via loredan	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
59	via loredan	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
61	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
62	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
63	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
64	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
65	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
66	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
67	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
69	via loredan	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE



## 6 – PLANIMETRIE PALMANOVA non in scala

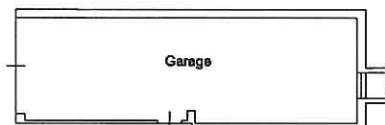
### Planimetria foglio 4 particella 753 sub.5 - autorimessa

Interrato  
h.2.40



### Planimetria foglio 4 particella 753 sub.6 - autorimessa

Interrato  
h.2.40



### Planimetria foglio 4 particella 753 sub.15 – posto auto coperto

Interrato  
h.2.40



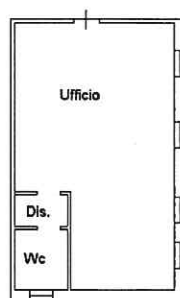
## Planimetria foglio 4 particella 753 sub.16 – posto auto coperto

Interrato  
h.2.40



## Planimetria foglio 4 particella 753 sub.56 – ufficio o studio privato

Piano Terra  
h.2.60



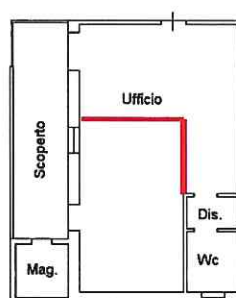
Interrato  
h.2.40





## Planimetria foglio 4 particella 753 sub.57 – ufficio o studio privato

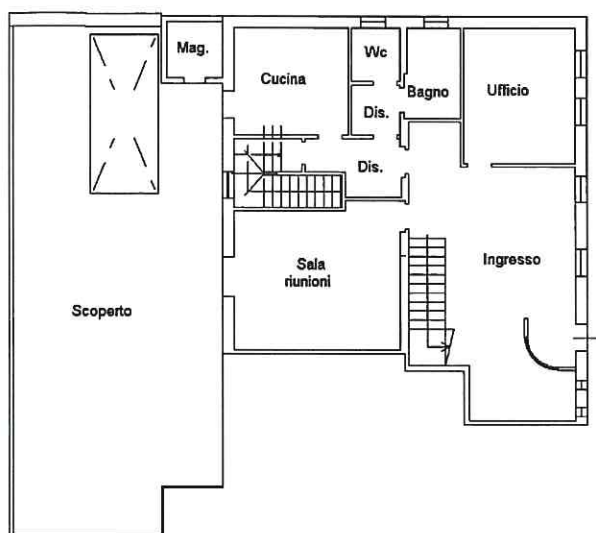
Piano Terra  
h.2.60



Interrato  
h.2.40

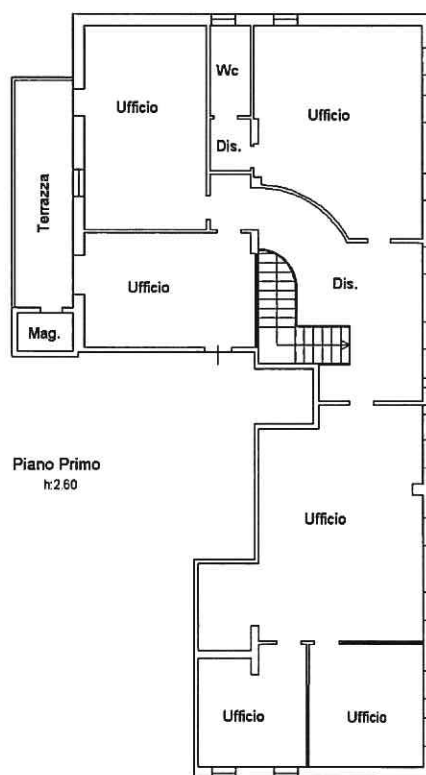
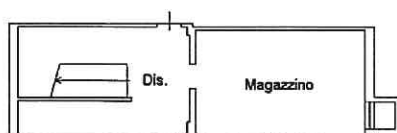


## Planimetria foglio 4 particella 753 sub.58 – ufficio o studio privato



Piano Terra  
h:2.60

Interrato  
h:2.40

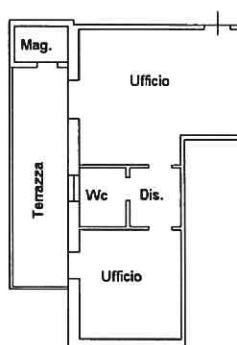


Piano Primo  
h:2.60



## Planimetria foglio 4 particella 753 sub.59 – ufficio o studio privato

Primo Piano  
h.2.60



## 7 – DESCRIZIONE

Trattasi di 4 alcune unità immobiliari destinate ad ufficio, 2 autorimesse e 2 posti auto facenti parte del complesso condominiale AUREA in Palmanova (UD) Via Loredan n.7/a e 7/B.

### **UFFICIO SUB.58 di catastali 406 m<sup>2</sup> e AUTORIMESSA SUB.6 di 47 m<sup>2</sup>**

Trattasi di un ufficio di ampie dimensioni sviluppato al piano terra e primo e con un magazzino nell'interrato.

L'accesso avviene direttamente da Via Loredan n.7/A,

Il piano terra è composto da: ingresso, sala riunioni, ufficio, due disimpegni, bagno, wc, cucina, scoperto con piccolo magazzino/ripostiglio esterno.

Il primo piano è composto da ben 6 uffici, disimpegno, un wc con disimpegno e terrazza con piccolo magazzino/ripostiglio esterno.

Al piano interrato vi è un magazzino e il vano scale.

Collegata al piano interrato è l'autorimessa sub.6.

Le finiture dell'ufficio sono eleganti e curate: la pavimentazione è del tipo marmo al piano terra ad esclusione della zona servizi che presenta una pavimentazione in piastrelle. Il primo piano si presenta con una pavimentazione in legno, mentre l'interrato è piastrellato e l'autorimessa è in cemento liscio con basculante.

Le finiture delle pareti sono al civile, tinteggiate e il soffitto è in parte controsoffittato.

L'ufficio è dotato di tutti gli usuali impianti: dal riscaldamento rilevando gli usuali radiatori e climatizzato e pare dotato di allarme.

Le finestre esterne sono in legno con scuri. Gli scuri hanno la necessità di manutenzione in quanto deteriorati.

**UFFICIO SUB.56 di catastali 59 m<sup>2</sup> piano terra**

Trattasi di un ufficio al piano terra il cui accesso avviene dall'ingresso comune al condominio in Via Loredan n.7/B con una piccola cantina nell'interrato.

L'ufficio è composto da un unico vano con un piccolo disimpegno e wc. La pavimentazione è in piastrelle, le pareti ed il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate di color bianco. Le finestre sempre in legno sono poste verso Via Loredan.

**UFFICIO SUB.57 di catastali 62 m<sup>2</sup> piano terra**

Trattasi di un ufficio al piano terra il cui accesso avviene dall'ingresso comune al condominio in Via Loredan n.7/B con una piccola cantina nell'interrato.

L'ufficio è composto da due stanze con un piccolo disimpegno e wc e da uno spazio scoperto/terrazza piastrellata e con un piccolo vano magazzino esterno. La pavimentazione è in piastrelle, le pareti ed il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate. Le finestre sempre in legno sono poste verso la corte interna.

Nell'ufficio è stata ricavata una tramezzatura non rappresentata nelle planimetrie catastali. Sono da regolarizzare la planimetria e la pratica edilizia.





**UFFICIO SUB.59 di catastali 54 m<sup>2</sup> - 1° piano**

Trattasi di un ufficio al 1° piano il cui accesso avviene dall'ingresso comune al condominio in Via Loredan n.7/B.

L'ufficio è composto da due uffici, un piccolo disimpegno e wc e dalla terrazza esterna con un piccolo vano magazzino esterno. La pavimentazione è in legno, le pareti ed il soffitto sono intonacate al civile e tinteggiate. Le finestre sempre in legno sono poste verso la corte interna.

**AUTORIMESSA SUB.5 di catastali 45 m<sup>2</sup> lordi**

Al piano interrato è posta l'autorimessa SUB.6 in adiacenza al sub.58. La pavimentazione è in cemento lisciato ed è dotata di basculante.

**POSTI AUTO COPERTI di SUB.15 di 13m<sup>2</sup> e SUB.16 di 14m<sup>2</sup>**

Al piano interrato sono posti in adiacenza due posti auto delimitati da una linea bianca. Al momento del sopralluogo un posto auto era occupato da un'autovettura.

## 9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



33057 Piazza Grande n. 1 (Udine)  
Tel. 0432-922111  
Fax 0432-923346  
C.F. e P.IVA 00249070301  
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO

Marca da bollo assolta  
Identificativo  
01230366853045  
del 03.08.2024

Palmanova, lì 26.08.2024  
N° 32/2024  
Prot. n. 13601

### CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA Il T.P.O. Gestione del Territorio e del Patrimonio

Vista la richiesta del geom. Peresson Marco, c.f. PRSMRC69P24L483X, residente a Pesian di Prato (UD) in via Latisana n. 22 e con studio a Udine (UD) in Via Anton Lazzaro Moro n. 51/1 (prot.n. 12545 del 05.08.2024 del Comune di Palmanova), in qualità di tecnico incaricato;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il vigente P.R.G. comunale e varianti n.32 e n.33 approvate con D.G.R. n. 2899 del 07/09/2001;

Richiamata la variante n. 57 approvata con D.G.R. n. 801 del 30/04/2015;

Vista la L.R. 19/2009 art. 34;

#### DICHIARA

- che l'immobile/terreno sito in Palmanova, distinto in catasto al Foglio 4 mappale **753 è classificato:**

parte

**Zona A4** degli immobili ove è ammessa la demolizione con ricostruzione, disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C.

parte

**Zona** aree scoperte soggette a regolamentazione mediante P.R.P.C. (ricadenti nei diversi isolati);

Lo stesso immobile ricade all'interno dell'insula C.02 del P.R.P.C. del Centro Storico disciplinata dall'art. 66 delle N.T.A. del P.R.P.C., approvato con deliberazione consiliare n° 60 di data 31.10.2001;

- che le prescrizioni urbanistiche per le zone di cui sopra sono quelle riportate nello stralcio delle N.d.A. del P.R.P.C., allegate alla presente in fotocopia;
- che ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/1978 si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati della vigente legislazione regionale;
- che il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale della "Zona A" approvato con deliberazione consiliare n. 60 di data 31.10.2001 risulta assimilato, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 18/1986, ai Piani di Recupero di cui all'art. 27 della Legge 457/1978.

Si rilascia la presente a richiesta degli aventi diritto per gli usi previsti dall'art. 34 della L.R. 19/2009.

Il TPO dell'Area tecnica  
**dott. arch. Michela Lorenzon**  
Documento informatico sottoscritto digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.l. e norme correlate

## 10 – CERTIFICATO DI COMMERCIALIZZABILITA'



COMUNE DI PALMANOVA  
33057 Piazza Grande n. 1 (Udine)  
Tel. 0432-922111  
Fax 0432-923346  
C.F. e P.IVA 00249070301  
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO

Palmanova, lì 26 agosto 2024  
Prot. n. 13600

### IL T.P.O. DELL'Area Tecnica

Vista la richiesta del geom. Marco Peresson, c.f. PRSMRC69P24L483X, con studio professionale a Udine in Via Anton Lazzaro Moro n. 51/1 (prot.n. 12544 del 05.08.2024 del Comune di Palmanova), in qualità di C.T.U. del Tribunale di Udine, per gli immobili siti a Palmanova in Via Loredan n. 7, distinti catastalmente al Foglio 4 mapp. 753 sub 5-6-15-16-56-57-58-59;

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la L.47/1985 artt. 40-41;

### ATTESTA

- che per gli immobili distinti catastalmente al Foglio 4 mappale 753 sub 5-6-15-16-56-57-58-59 del Comune di Palmanova risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:
  - autorizzazione edilizia A04/086 del 31.08.2004 rilasciata alla ditta Monte Mare Costruzioni S.r.l. per l'intervento di demolizione del fabbricati all'interno dell'insula C.02 - Unità 1: con il rilascio della autorizzazione edilizia i precedenti immobili sono stati completamente demoliti e non possono essere più oggetto di verifica;
  - concessione edilizia 04/054 del 25.11.2004 rilasciata alla ditta Monte Mare Costruzioni S.r.l. per l'intervento di ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale e direzionale degli immobili siti in Via Cairoli, Piazza Garibaldi, Via Loredan e Contrada Foscarini di cui fanno parte gli immobili sopra menzionati;
  - concessione edilizia 04/054bis del 21.11.2006 rilasciata alla ditta Monte Mare Costruzioni S.r.l. per l'intervento di ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale e direzionale: variante n. 1 per cambio destinazione d'uso da residenziale a direzionale e relative modifiche interne; in questa variante non vengono modificati i subalterni sopra menzionati;
  - concessione edilizia 04/054ter del 21.11.2006 rilasciata alla ditta Monte Mare Costruzioni S.r.l. per l'intervento di ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale e direzionale: variante n. 2 per cambio destinazione d'uso da residenziale a direzionale e relative modifiche interne, di cui fanno parte gli immobili sopra menzionati;
  - autorizzazione edilizia A04/054quater del 29.08.2007 rilasciata all'ARPA - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente del Friuli Venezia Giulia per l'intervento di variante n. 3 alla concessione edilizia n. 04/054; in questa variante non vengono modificati i subalterni sopra menzionati;



- che i lavori oggetto delle suddette concessioni edilizie risultano iniziati in data 21.02.2005, come risultante dalla comunicazione prot. n. 3043 del 21.02.2005;
- che con nota prot. n. 12837 del 01.08.2007, è stato comunicato che in data 18.07.2007 sono stati ultimati i lavori relativi al corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di richiesta;
- che con la stessa nota prot. n. 12837 del 01.08.2007 è stato richiesto il rilascio del permesso di agibilità/abitabilità. Ai sensi dell'ex art. 28 della L.R. 19/2009 (ex art.86 della L.R. 52/1991 e s.m.i.), trascorsi i 60 giorni dalla richiesta l'agibilità si intende attestata;
- precedentemente alla realizzazione dell'immobile distinto catastalmente al Foglio **4** mappale **753** del Comune di Palmanova realizzato in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 04/054 del 25.11.2004, insisteva sulla stessa area di sedime un fabbricato edificato anteriormente al 1 settembre 1967;
- agli atti del Comune non è reperibile il titolo originario per la realizzazione del precedente fabbricato;
- agli atti del Comune non è reperibile il Piano di Fabbricazione e non si è a conoscenza della data della sua adozione;
- il primo strumento urbanistico reperibile è il Piano regolatore Generale Comunale, adottato con delibera consiliare n. 60 del 31.03.1969, approvazione delle controdeduzioni con delibera consiliare n. 84 del 6 luglio 1969 e approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 84/URB/0791/Pres. Del 22.03.1972;
- ai sensi di tale PRGC l'immobile era ricompreso in "Zona residenziale del Centro Storico";

Per quanto di competenza del Comune di Palmanova, dalle informazioni in possesso di questo Ufficio non esistono formalità, convenzioni, vincoli, oneri, gravami, o quant'altro, gravanti sugli immobili in oggetto.

I vincoli connessi con il carattere storico-artistico sono stabiliti dal D.M. 13 maggio 1961 "Dichiarazione di interesse storico-artistico di tutto il complesso monumentale e storico della Città di Palmanova (Udine)".

Allo scrivente ufficio non è dato sapere se il bene in oggetto sia gravato da censo, livello o uso civico.

Non sono stati adottati e non sono in corso provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i.

Si rilascia la presente a richiesta degli aventi diritto per gli usi previsti dalla legge.

Il TPO dell'Area tecnica  
**dott. arch. Michela Lorenzon**  
 Documento informatico sottoscritto digitalmente  
 ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme correlate

## 8 – FOTOGRAFIE

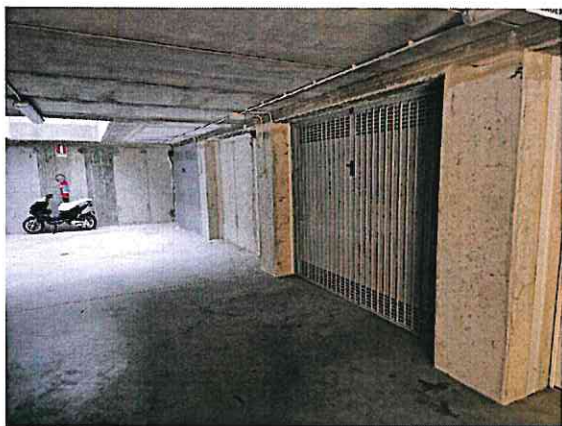


**Foto interno dell'ufficio sub.58**





**Foto delle 2 autorimesse sub.5 e sub.6**



**Foto dei 2 posti auto sub.15 e sub.16**



**Foto ufficio sub.56**



**Foto ufficio sub.57**



**Foto ufficio sub.59**



**Foto ufficio sub.59**





## 7 – 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)

## 8 - 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.

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORI COMMERCIALI	Deprezzamento per assenza garanzia di vizi e difetti -25%	VALORI BASE D'ASTA
1	4	753	5	C/6	Totale: 45 m²	20.000,00 €	-25%	15.000,00 €
2	4	753	6	C/6	Totale: 47 m²	20.000,00 €	-25%	15.000,00 €
3	4	753	15	C/6	Totale: 13 m²	10.000,00 €	-25%	7.500,00 €
4	4	753	16	C/6	Totale: 14 m²	10.000,00 €	-25%	7.500,00 €
5	4	753	56	A/10	Totale: 59 m²	80.000,00 €	-25%	60.000,00 €
6	4	753	57	A/10	Totale: 62 m²	80.000,00 €	-25%	60.000,00 €
7	4	753	58	A/10	Totale: 406 m²	400.000,00 €	-25%	300.000,00 €
8	4	753	59	A/10	Totale: 54 m²	75.000,00 €	-25%	55.000,00 €
VALORE TOTALE BASE D'ASTA								520.000,00 €



## 9 – 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 PALMANOVA

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORI BASE D'ASTA
1	4	753	5	C/6	Totale: 45 m <sup>2</sup>	15.000,00 €
2	4	753	58	A/10	Totale: 406 m <sup>2</sup>	300.000,00 €
<b>VALORE TOTALE BASE D'ASTA</b>						<b>315.000,00 €</b>

Trattasi di un ampio ufficio con una autorimessa

**Si propone il prezzo a base d'asta di € 315.000,00 euro trecentoquindicimila/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 PALMANOVA

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORI BASE D'ASTA
1	4	753	6	C/6	Totale: 47 m <sup>2</sup>	15.000,00 €
2	4	753	57	A/10	Totale: 62 m <sup>2</sup>	60.000,00 €
<b>VALORE TOTALE BASE D'ASTA</b>						<b>75.000,00 €</b>

Trattasi di un ufficio con una autorimessa facente parte del Condominio [REDACTED]  
in Palmanova (UD) [REDACTED]

**Si propone il prezzo a base d'asta di € 75.000,00 euro settantacinquemila/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), 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 PALMANOVA

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORI BASE D'ASTA
1	4	753	16	C/6	Totale: 14 m <sup>2</sup>	7.500,00 €
2	4	753	56	A/10	Totale: 59 m <sup>2</sup>	60.000,00 €
<b>VALORE TOTALE BASE D'ASTA</b>						<b>67.500,00 €</b>

Trattasi di un ufficio con un posto auto coperto facente parte del Condominio  
 ■■■■■ in Palmanova (UD) Via ■■■■■

**Si propone il prezzo a base d'asta di € 67.500,00 euro  
 sessantasettemilacinquecento/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), 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 PALMANOVA

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie Catastale	VALORI BASE D'ASTA
1	4	753	15	C/6	Totale: 13 m <sup>2</sup>	7.500,00 €
2	4	753	59	A/10	Totale: 54 m <sup>2</sup>	55.000,00 €
<b>VALORE TOTALE BASE D'ASTA</b>						<b>62.500,00 €</b>

Trattasi di un ufficio con un posto auto coperto facente parte del [REDACTED]  
AUREA in Palmanova (UD) Via [REDACTED]

**Si propone il prezzo a base d'asta di € 62.500,00 euro  
sessantaduemilacinquecento/00**

---

Si ringrazia ed ossequia.

Geom. Marco Peresson

*Peresson Marco*