

**P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA
NELLE VIE QUARTO - BEZZECA
IN ZONA C-28**

foglio: 32 mappali: 128-129-550-2267-2270-2279-2339-2360-2361

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

progetto pac

*architetto sandro stefanini
via verdi 12, martignacco (ud)
tel. 0432/21946*

redazione piano particellare

*geom. claudio muzzolini - eta progetti
via vicort 23, martignacco (ud)
tel. 0432/637055*

committenti

immobiliare friulana nord spa

IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.p.A.

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE

**P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA NELLE VIE QUARTO E
BEZZECA IN ZONA C.28 A UDINE**

**RELAZIONE E PIANO PARTICELLARE PER LA
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE INTERESSATE
DAL P.A.C. IN ZONA URBANISTICA C.28**



eta progetti
studio
professionisti
associati

servizi di ingegneria
integrata

ing. S. Guaffi
per. Ind. A. Magrini
ing. M. Malisan

geom. D. Floreani
geom. C. Mezzolini
geom. D. Zanella

via Vicent 23
I-33035
Torreano di Martignacco (UD)
T +39 0432 637 055
F +39 0432 637 425
eta@etapro.it
C.F. e P.I. 02222880300

Relazione

L'area in esame, della quale si intende determinare il valore venale attuale, è individuata dall'art. 27 delle "Norme di Attuazione" del vigente PRGC, come ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C"; nel caso diretto, C.28 da assoggettare a Piano Attuativo secondo le norme riportate nel "Quaderno delle Schede Norma". *(vedi estratto PRGC allegato)*

Sui tre lati del perimetro dell'intera area sono presenti edifici residenziali, di varia dimensione e struttura (lati N, E e S); il lato ovest è delimitato dalla strada da cui si accederà al comparto residenziale (via Quarto). *(vedi estratto veduta aerea allegato)*

Attualmente sono in corso i lavori per la realizzazione di un nuovo assetto viario che interessa la vasta area *(indicata ZSF sull'allegato estratto del PRGC)* su cui sono in costruzione alcuni edifici a carattere commerciale, fino all'area cimiteriale, con ripercussioni anche su via Quarto.

Di questi nuovi assetti, inevitabilmente, ne trarrà beneficio anche il futuro sviluppo del comparto C.28.

Va sottolineato che la zona in esame non dispone, nelle immediate vicinanze, di attività commerciali. I primi punti vendita sono disponibili in viale Venezia o nei pressi del Centro Studi, in via Bassi, discretamente distanti dalla zona in esame.

Nella valutazione generale delle aree, pertanto, rientra a pieno titolo la disponibilità di servizi che renderanno allettanti o meno i nuovi nuclei residenziali. Fra questi: la vicinanza delle strutture scolastiche di maggior rilievo, nel nuovo centro studi lungo viale Nogara o nel centro studi "storico" di viale Leonardo da Vinci; la vicinanza con la tangenziale ovest e, quindi, con la viabilità autostradale; la presenza, a breve, di realtà commerciali nelle strutture in fase di costruzione. E' possibile ipotizzare, inoltre, anche nuove linee di trasporto pubblico, oltre a quelle già disponibili per il centro studi e l'area cimiteriale.

Queste sono alcune delle caratteristiche che hanno offerto un concreto contributo per la determinazione in prospettiva dei valori di commercializzazione delle nuove opere residenziali; per contro è doveroso tenere in considerazione il periodo storico, caratterizzato da un mercato che mostra ancora evidenti segni di stagnazione.

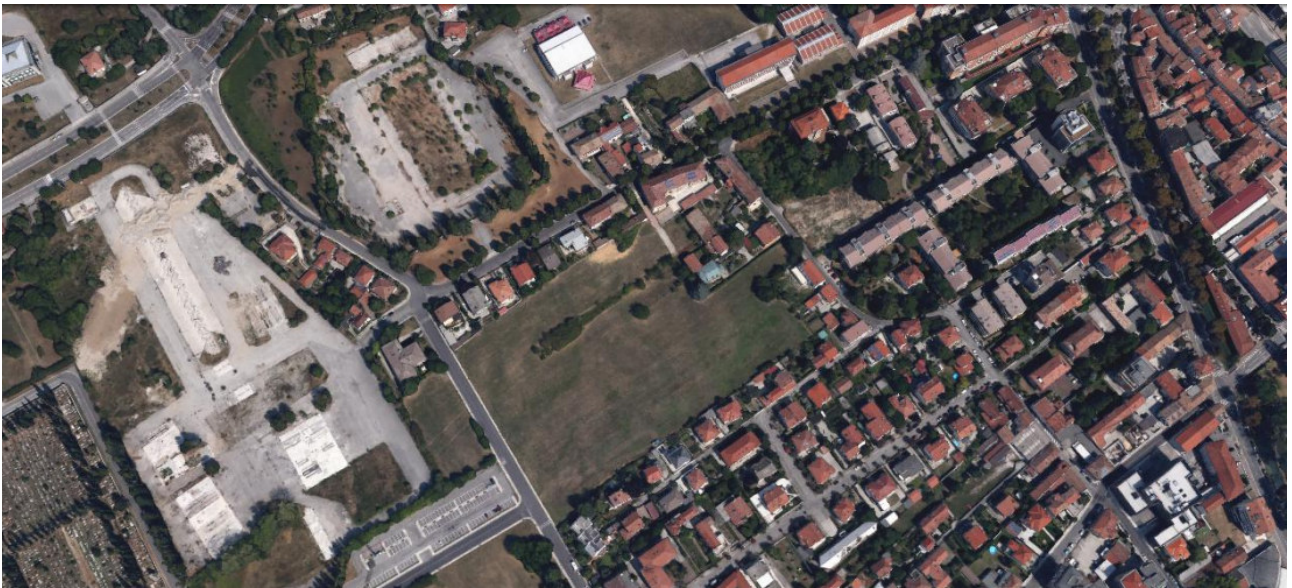
Il mercato degli immobili residenziali di Udine, sia per opere nuove, sia per opere di recente costruzione, ma anche per quelle datate, propone un ampio ventaglio di offerte. Le nuove proposte, pertanto, dovranno essere corredate da elementi di richiamo accattivanti, quali un attento progetto degli spazi verdi, percorsi pedonali e/o ciclabili in sicurezza. La tipologia stessa degli edifici dovrà essere il prodotto di studi architettonici e tecnologici avanzati, rispettosi delle esigenze di benessere e risparmio che oggi caratterizzano molte nuove costruzioni.

Molte di queste caratteristiche, sebbene in fase embrionale, sono riportate sugli elaborati del P.A.C. in corso di stesura.

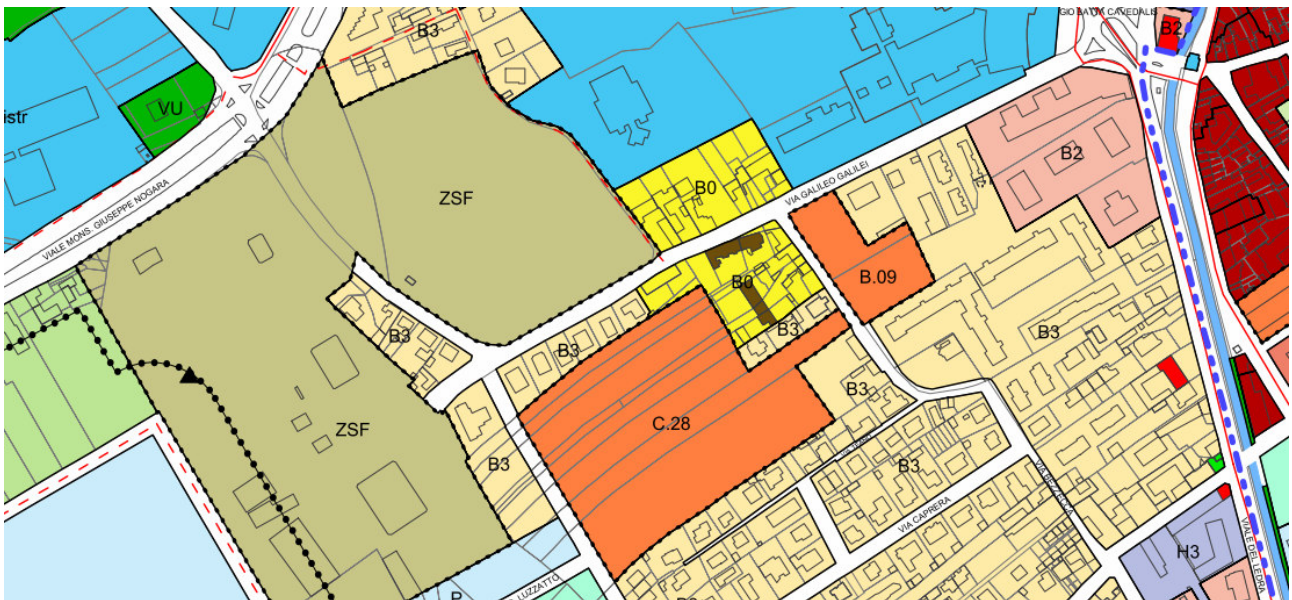
Sugli elaborati progettuali è evidenziato, ad esempio, il "polmone" verde centrale, che, oltre a separare fisicamente i lotti interni delle nuove costruzioni, costituisce una barriera inedificabile verso il fronte est del comparto.

Queste opere, che assieme a molte altre dovranno essere il marchio caratteristico dell'iniziativa immobiliare, costituiscono anche un capitolo di spesa considerevole, che si ritorce sugli utili dell'operazione.

Queste caratteristiche peculiari dell'iniziativa, sono state tradotte in termini valutari che, riportate sull'allegato foglio di calcolo assieme alle altre voci di spesa e di ricavo, hanno determinato quello che si considera il valore attuale delle aree.



Veduta aerea della zona in esame (Google Earth)



Estratto dalla zonizzazione del PRGC del Comune di Udine

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

- piano particellare su base catastale;
- estratto dalla mappa catastale;
- visure dell'attuale intestazione catastale;
- tabella di calcolo per la valutazione delle aree.

COMUNE DI UDINE - Regione Agraria n. 10

POS MAPPA	FG	MAPPALE	ATTUALE INTESTAZIONE	coltura	superficie catastale	superficie da espropriare	valore €/mq	valore aree	<i>importo offerto per l'acquisizione delle aree</i>
1	32 ALL B	2267	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938 - VTTLT138A71L483E - Proprieta` per 1/1 bene personale	sem arb 1^	1.880,00	1.880,00	€ 47,57	€ 89.431,60	€ 89.500,00
2	32 ALL B	2270	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO - 00548760305 - Proprieta` per 1/1	sem arb 1^	1.600,00	1.600,00	€ 47,57	€ 76.112,00	
3	32 ALL B	2279	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO - 00548760305 - Proprieta` per 1/1	sem arb 1^	3.253,00	3.253,00	€ 47,57	€ 154.745,21	
4	32 ALL B	2361	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938 - VTTLT138A71L483E - Proprieta` per 1/1 bene personale	sem arb 1^	538,00	538,00	€ 47,57	€ 25.592,66	€ 25.600,00
5	32 ALL B	2360	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO - 00548760305 - Proprieta` per 1/1	sem arb 1^	672,00	672,00	€ 47,57	€ 31.967,04	
6	32 ALL B	128	ORTIS Angela nata a UDINE il 23/11/1951 - RTSNGL51S63L483W - Proprieta` per 1/2 ORTIS Laura nata a UDINE il 01/03/1961 - RTSLRA61C41L483O - Proprieta` per 1/2	sem arb 1^	2.310,00	2.310,00	€ 47,57	€ 109.886,70	€ 110.000,00
7	32 ALL B	129	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO - 00548760305 - Proprieta` per 1/1	seminativo 1^	3.210,00	3.210,00	€ 47,57	€ 152.699,70	

POS MAPPA	FG	MAPPALE	ATTUALE INTESTAZIONE	coltura	superficie catastale	superficie da espropriare	valore €/mq	valore aree	<i>importo offerto per l'acquisizione delle aree</i>
8	32 ALL B	550	BENETTI Antonietta nata a UDINE il 22/06/1956 - BNTNNT56H62L483F - Proprieta` per 1/1	sem arb 1^	4.430,00	4.430,00	€ 47,57	€ 210.735,10	€ 210.735,10
9	32 ALL B	2339	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO - 00548760305 - Proprieta` per 1/1	sem arb 1^	10.380,00	10.380,00	€ 47,57	€ 493.776,60	

Importo totale del valore delle aree

€ 1.344.946,61

Importo totale aree da acquisire

€ 435.835,10



N=-100

E=-1400

25-Ago-2015 10.00
Prot. n. T29164/2015

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: UDINE
Foglio: 32 A11: B

1 Particella: 128

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 32 Particella: 2267

INTESTATO

1	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938	VTTLTI38A71L483E*	(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
---	---	-------------------	---------------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 25/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	32	2267		-	SEMIN ARBOR 1	18 80		Dominicale Euro 18,93	Agrario Euro 8,74	FRAZIONAMENTO del 25/10/2002 n. 259845.1/2002 in atti dal 25/10/2002 (protocollo n. 259845)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 119 - foglio 32 particella 121 - foglio 32 particella 123 - foglio 32 particella 547 - foglio 32 particella 738

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 2268 - foglio 32 particella 2269 - foglio 32 particella 2270 - foglio 32 particella 2271 - foglio 32 particella 122 - foglio 32 particella 2272 - foglio 32 particella 2277 - foglio 32 particella 2278 - foglio 32 particella 2279 - foglio 32 particella 124 - foglio 32 particella 2280 - foglio 32 particella 2281 - foglio 32 particella 2282 - foglio 32 particella 2283 - foglio 32 particella 2284

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938	VTTLTI38A71L483E*	(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2002 Trascrizione n. 27466.1/2002 in atti dal 16/01/2003 (protocollo n. 11227) Repertorio n.: 155084 Rogante: MENAZZI ALBERTO Sede: UDINE Registrazione: Sede: DIVISIONE A STRALCIO	

Situazione degli intestati dal 25/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIO Armando nato a UDINE il 17/06/1946	VTTRND46H17L483M*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 28/11/2002
2	VITTORIO Fabio nato a UDINE il 05/09/1940	VTTFBA40P05L483E*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 28/11/2002
3	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938	VTTLTI38A71L483E*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 28/11/2002
4	VITTORIO Nirvana nata a UDINE il 14/06/1934	VTTNVN34H54L483A*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 28/11/2002
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 25/10/2002 n. 259845.1/2002 in atti dal 25/10/2002 (protocollo n. 259845) Registrazione:	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 32 Particella: 2270

INTESTATO

1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 25/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	32	2270		-	SEMIN ARBOR 1	16 00		Dominicale Euro 16,11	Agrario Euro 7,44	FRAZIONAMENTO del 25/10/2002 n. 259845.1/2002 in atti dal 25/10/2002 (protocollo n. 259845)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 119 - foglio 32 particella 121 - foglio 32 particella 123 - foglio 32 particella 547 - foglio 32 particella 738

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 2267 - foglio 32 particella 2268 - foglio 32 particella 2269 - foglio 32 particella 2271 - foglio 32 particella 122 - foglio 32 particella 2272 - foglio 32 particella 2277 - foglio 32 particella 2278 - foglio 32 particella 2279 - foglio 32 particella 124 - foglio 32 particella 2280 - foglio 32 particella 2281 - foglio 32 particella 2282 - foglio 32 particella 2283 - foglio 32 particella 2284

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 10485.1/2010 in atti dal 09/06/2010 Repertorio n.: 4107 Rogante: MENAZZI GIOVANNA Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 26/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TUZZI Francesca nata a UDINE il 05/02/1946	TZZFNC46B45L483A*	(1) Proprieta` per 1/9 fino al 27/05/2010
2	VITTORIO Alessandra nata a UDINE il 29/02/1972	VTTLSN72B69L483E*	(1) Proprieta` per 1/9 fino al 27/05/2010
3	VITTORIO Armando nato a UDINE il 17/06/1946	VTTRND46H17L483M*	(1) Proprieta` per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 27/05/2010
4	VITTORIO Nirvana nata a UDINE il 14/06/1934	VTTNVN34H54L483A*	(1) Proprieta` per 1/3 bene personale fino al 27/05/2010

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 32 Particella: 2279

INTESTATO

1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 25/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca				Dominicale	Agrario
1	32	2279		-	SEMIN ARBOR 1	32	53		Euro 32,76	Euro 15,12	FRAZIONAMENTO del 25/10/2002 n. 259845.1/2002 in atti dal 25/10/2002 (protocollo n. 259845)
Notifica					Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 119 - foglio 32 particella 121 - foglio 32 particella 123 - foglio 32 particella 547 - foglio 32 particella 738

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 2267 - foglio 32 particella 2268 - foglio 32 particella 2269 - foglio 32 particella 2270 - foglio 32 particella 2271 - foglio 32 particella 122 - foglio 32 particella 2272 - foglio 32 particella 2277 - foglio 32 particella 2278 - foglio 32 particella 124 - foglio 32 particella 2280 - foglio 32 particella 2281 - foglio 32 particella 2282 - foglio 32 particella 2283 - foglio 32 particella 2284

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 10485.1/2010 in atti dal 09/06/2010 Repertorio n.: 4107 Rogante: MENAZZI GIOVANNA Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 26/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TUZZI Francesca nata a UDINE il 05/02/1946	TZZFNC46B45L483A*	(1) Proprieta` per 1/9 fino al 27/05/2010
2	VITTORIO Alessandra nata a UDINE il 29/02/1972	VTTLN72B69L483E*	(1) Proprieta` per 1/9 fino al 27/05/2010
3	VITTORIO Armando nato a UDINE il 17/06/1946	VTTRND46H17L483M*	(1) Proprieta` per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 27/05/2010
4	VITTORIO Nirvana nata a UDINE il 14/06/1934	VTTNVN34H54L483A*	(1) Proprieta` per 1/3 bene personale fino al 27/05/2010

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 32 Particella: 2361

INTESTATO

1	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938	VTTLTI38A71L483E*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 28/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	32	2361		-	SEMIN ARBOR 1	05 38		Dominicale Euro 5,42	Agrario Euro 2,50	FRAZIONAMENTO del 28/07/2008 n. 316897.1/2008 in atti dal 28/07/2008 (protocollo n. UD0316897)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 1890 - foglio 32 particella 2282

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 2358 - foglio 32 particella 2359 - foglio 32 particella 2360

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIO Armando nato a UDINE il 17/06/1946	VTTRND46H17L483M*	(1) Proprieta` per 3/27 bene personale fino al 28/06/2008
2	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938	VTTLTI38A71L483E*	(1) Proprieta` per 12/27 bene personale fino al 28/06/2008
3	VITTORIO Nirvana nata a UDINE il 14/06/1934	VTTNVN34H54L483A*	(1) Proprieta` per 12/27 bene personale fino al 28/06/2008
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/07/2008 n. 316897.1/2008 in atti dal 28/07/2008 (protocollo n. UD0316897) Registrazione:	

Situazione degli intestati dal 28/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938	VTTLTI38A71L483E*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/06/2008 Voltura n. 1546.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. UD0036069) Repertorio n.: 1815 Rogante: TRIBUNALE DI UDINE Sede: UDINE Registrazione: UU Sede: UDINE n: 3796 del 28/10/2008 APPROVAZIONE PROGETTO DI DIVISIONE	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 32 Particella: 2360

INTESTATO

1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 28/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	32	2360		-	SEMIN ARBOR 1	06 72		Dominicale Euro 6,77	Agrario Euro 3,12	FRAZIONAMENTO del 28/07/2008 n. 316897.1/2008 in atti dal 28/07/2008 (protocollo n. UD0316897)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 1890 - foglio 32 particella 2282

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 2358 - foglio 32 particella 2359 - foglio 32 particella 2361

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 10484.1/2010 in atti dal 09/06/2010 Repertorio n.: 4107 Rogante: MENAZZI GIOVANNA Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 28/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIO Armando nato a UDINE il 17/06/1946	VTTRND46H17L483M*	(1) Proprieta` per 3/27 bene personale fino al 28/06/2008
2	VITTORIO Lieta nata a UDINE il 31/01/1938	VTTLT138A71L483E*	(1) Proprieta` per 12/27 bene personale fino al 28/06/2008
3	VITTORIO Nirvana nata a UDINE il 14/06/1934	VTTNVN34H54L483A*	(1) Proprieta` per 12/27 bene personale fino al 28/06/2008
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/07/2008 n. 316897.1/2008 in atti dal 28/07/2008 (protocollo n. UD0316897) Registrazione:	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 32 Particella: 128

INTESTATI

1	ORTIS Angela nata a UDINE il 23/11/1951	RTSNG51S63L483W*	(1) Proprieta` per 1/2
2	ORTIS Laura nata a UDINE il 01/03/1961	RTSLRA61C41L483O*	(1) Proprieta` per 1/2

Situazione dell'Immobile dal 30/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	32	128		-	SEMIN ARBOR 1	23 10		Euro 23,26 L. 45.045	Euro 10,74 L. 20.790	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/1995 n. 4815.1/1996 in atti dal 17/04/1997 STRALCIO DIVISIONALE
Notifica				Partita	35150					
Riserve				1 Atti passaggi intermedi non esistenti						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 53 - foglio 29 particella 55 - foglio 29 particella 535 - foglio 32 particella 1892

Situazione dell'Immobile dal 26/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	32	128		-	SEMIN ARBOR 1	23 10		L. 45.045	L. 20.790	FRAZIONAMENTO n. 1474.F05/1982 in atti dal 26/02/1993
Notifica				Partita	4662					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 1891 - foglio 32 particella 1892

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 32 Particella: 129

INTESTATO

1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 26/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	32	129		-	SEMINATIVO 1	32 10		Euro 31,50 L. 60.990	Euro 14,92 L. 28.890	FRAZIONAMENTO n. 1474.F06/1982 in atti dal 26/02/1993
Notifica					Partita	32575				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 1893 - foglio 32 particella 1894

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	32	129		-	SEMINATIVO 1	41 70		L. 79.230	L. 37.530	Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica					Partita	15948				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/07/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/2015 Nota presentata con Modello Unico n. 11772.1/2015 in atti dal 20/07/2015 Repertorio n.: 11606 Rogante: MENAZZI GIOVANNA Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 32 Particella: 550

INTESTATO

1	BENETTI Antonietta nata a UDINE il 22/06/1956	BNTNNT56H62L483F*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 26/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	32	550		-	SEMIN ARBOR 1	44 30		Euro 44,61 L. 86.385	Euro 20,59 L. 39.870	FRAZIONAMENTO n. 1474.F07/1982 in atti dal 26/02/1993
Notifica						Partita	16472			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 1895 - foglio 32 particella 1896

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	32	550		-	SEMIN ARBOR 1	52 10		L. 101.595	L. 46.890	Impianto meccanografico del 20/10/1977
Notifica						Partita	16472			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/05/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENETTI Antonietta nata a UDINE il 22/06/1956	BNTNNT56H62L483F*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/05/1973 n. 4014.1/2001 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 00260634) Registrazione: Sede: RIUNIONE D'USUFRUTTO	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/08/2015

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE Foglio: 32 Particella: 2339

INTESTATO

1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 20/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are		ca		Dominicale	Agrario
1	32	2339		-	SEMIN ARBOR 1	1	03	80		Euro 104,54	Euro 48,25	FRAZIONAMENTO del 20/11/2006 n. 242056.1/2006 in atti dal 20/11/2006 (protocollo n. UD0242056)
Notifica						Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 131

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 32 particella 2340

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE FRIULANA NORD S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	00548760305	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 10483.1/2010 in atti dal 09/06/2010 Repertorio n.: 4107 Rogante: MENAZZI GIOVANNA Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 20/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VITTORIO Armando nato a UDINE il 17/06/1946	VTTRND46H17L483M*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 27/05/2010
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 20/11/2006 n. 242056.1/2006 in atti dal 20/11/2006 (protocollo n. UD0242056) Registrazione:	

SVILUPPO				1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	
RICAVI				2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTALE
	consistenze mq.	valori unitari €/mq.	valori totali €			15%	50%	20%	15%	100%
Superficie edificabile										
Residenza (mq. 27.983/3,00 ml.* 1,25)	11.660	2.100,00	24.486.000,00			3.672.900,00	12.243.000,00	4.897.200,00	3.672.900,00	24.486.000,00
Totale Ricavi			24.486.000,00							
Reddito lordo effettivo						3.672.900,00	12.243.000,00	4.897.200,00	3.672.900,00	24.486.000,00
COSTI										
	mq.	€/mq.		20%	30%	50%				100%
Costo costruzione residenziale (Classe energ. A)	11.660	1.150,00	13.409.000,00	2.681.800,00	4.022.700,00	6.704.500,00				13.409.000,00
Totale hard cost			13.409.000,00							
Gestione iter urbanizzazione, spese notarili			80.000,00	80.000,00						80.000,00
Opere di urbanizzazione (€ 785.951,00 + € 324.845,00) 70% - 20% - 10%			1.110.796,00	777.557,20	222.159,20	111.079,60				1.110.796,00
Oneri di urbanizzazione 1^ e 2^ (50% e 50%)	11.660	40,00	466.400,00	233.200,00	233.200,00					466.400,00
Progettazione e Direzione lavori (50%, 20% e 30%)		5,00%	670.450,00	335.225,00	134.090,00	201.135,00				670.450,00
Sicurezza (50%, 20% e 30%)		1,20%	160.908,00	80.454,00	32.181,60	48.272,40				160.908,00
Spese generali e imprevisti		2,50%	335.225,00	67.045,00	100.567,50	167.612,50				335.225,00
Commercializzazione (5%, 15%, 40%, 30% e 10%)		1,00%	244.860,00		12.243,00	36.729,00	97.944,00	73.458,00	24.486,00	244.860,00
Utile promotore		12,00%	2.938.320,00						2.938.320,00	
TOTALE COSTI OPERATIVI			19.415.959,00	4.255.281,20	4.757.141,30	7.269.328,50	97.944,00	73.458,00	2.962.806,00	19.415.959,00
TOTALE REDDITI OPERATIVI				-4.255.281,20	-4.757.141,30	-3.596.428,50	12.145.056,00	4.823.742,00	710.094,00	5.070.041,00
Ricavi netti attualizzati (VAN)										

DISCOUNTED CASH FLOW

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno
n (anni)	1	2	3	4	5	6
t (tasso di attualizzazione)	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
Vn = 1/(1+t)^n	0,91324	0,83401	0,76165	0,69557	0,63523	0,58012
Flussi attualizzati	-3.886.101,55	-3.967.508,02	-2.739.233,62	8.447.788,75	3.064.174,37	411.937,31
Valore attualizzato (euro)	1.331.057,24					

Superficie rilevata complessiva del lotto mq. 27.983

Valore unitario dei terreni facenti parte del comparto €/mq. 47,57

