

ANTONIO LIPPI
GEOMETRA
34170 GORIZIA
VIA DUCA D'AOSTA 146
TEL. 0481•520464 - FAX 0481•520464
geomlippi@geomlippi.it - antonio.lippi@geopec.it

TRIBUNALE DI GORIZIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2024 R.G. (P.U.19-1/2023 R.G.)

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Martina Ponzin

CURATORE: Dott.ssa Valentina Marusig

PERIZIA DI STIMA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2024 R.G. (P.U.19-1/2023 R.G.)

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Martina Ponzin

CURATORE: Dott.ssa Valentina Marusig

Premesse.

La presente Perizia di Stima viene formulata, dal sottoscritto Geometra Antonio Lippi, iscritto con posizione 106 all' Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Gorizia, con studio professionale a Gorizia (GO) in Via Duca d'Aosta n. 146, quale quadro riassuntivo di un più complesso ***Rapporto di Valutazione Immobiliare*** redatto dallo scrivente, in qualità di nominato *Consulente Tecnico di Ufficio*, nella procedura P.U. 19-1/2023 R.G.

Ubicazione urbanistica del compendio immobiliare oggetto di valutazione.

Il compendio, oggetto del presente Quadro Riassuntivo di Stima, è ubicato, quale unica proprietà, nel Comune Amministrativo di Grado, compreso fra la Via Riva Ugo Foscolo ed il Viale Argine dei Moreri; l' indicazione riportata nella documentazione edilizia e catastale in atti, lo posiziona al civico n. 49 del Viale Argine dei Moreri. L' area, a destinazione residenziale/ricettiva, da considerarsi semicentrale rispetto al contesto cittadino, ben servita da viabilità, infrastrutture e

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, si trova inserita in un contesto le cui aree limitrofe hanno la medesima destinazione.



Individuazione Catastale e Tavolare dei beni

I beni compresi nel compendio, oggetto del presente Rapporto di Valutazione, sono iscritti, presso gli archivi dell' *Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio*, come di seguito riportato:

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Censuario di Grado

- p.c. 202/314 - f.m. 40 – Ente Urbano - superficie mq 722.-
- p.c. 202/315 - f.m. 40 – Ente Urbano - superficie mq 770.-
- p.c. 202/321 - f.m. 40 – Ente Urbano - superficie mq 1.444.-

Ufficio del Catasto Fabbricati

Comune di Grado (GO)

- Sez. A, fg. 40, particelle 202/314, 202/321 e 202/315, Viale Argine

dei Moreri n. 49, Piano S1 – T - 1 - 2, Categoria F/2.

Beni Catastalmente intestati:

TUR HOTEL S.R.L. (c.f. 00456050319), con sede in Grado (GO) per
la quota di 1/1 i.p..

Estratto della copia di mappa catastale



Ufficio Tavolare di Gorizia

Partita Tavolare WEB 191 di Grado

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 202/321 Ente Urbano (da PT 1143 c.t. 2);
- p.c.n. 202/314 Ente Urbano (da PT 1143 c.t. 3);
- p.c.n. 202/315 Ente Urbano (da PT 1143 c.t. 3).

di iscritta proprietà:

TUR HOTEL S.R.L., con sede a Grado (GO) per la quota di 1/1 i.p..

Annotazioni

Foglio B - Proprietà

- pres. 12.02.1999 – G.N. 420/1999

annotazione di vincolo di destinazione ad uso alberghiero per la durata di 10 anni a decorrere dal 04.08.1997

- pres. 20.02.2025 – G.N. 973/2025

annotazione di sentenza dichiarativa dell' apertura della liquidazione giudiziale dell' iscritto proprietario TUR HOTEL S.R.L. con sede a Grado (GO); in base alla sentenza del Tribunale di Gorizia n. 15/2024.

Foglio C - Aggravi

- pres. 07.02.2020 – G.N. 577/2020

in trasporto dalla P.T. 1143 di Grado

- pres. 23.04.1955 - GN 434/1955 – pres. 23/04/1955 GN - 435/1955

Annotazione dell' obbligo di osservanza dei punti 4-5-6 e 8 del contratto in atti

- pres. 11.02.2000 - GN 487/2000

Intavolazione del diritto di ipoteca a favore di TECOS SRL con sede a Villa Santina (UD) per l' importo complessivo di Lire 8.000.000.000 di cui Lire 4.000.000.000 per capitale, gli interessi nella misura semestrale del 2,20%, pari al 4,40% nominale annuo, variabile come previsto dall'art. 2 dell'atto e quanto altro meglio specificato nello stesso, a peso del 1° c.t..

Annotazione di vincolo della destinazione alberghiera per un periodo di tempo corrispondente alla durata del mutuo, con decorrenza dalla data del decreto

- pres. 23.07.2009 - GN 3659/2009

Annotazione della convenzione urbanistica d.d. 28.05.2009 a favore del Comune di Grado.

- pres. 11.03.2010 - GN 1540/2010

Diritto di ipoteca a favore di TECOS SRL con sede a Villa Santina (UD), per l'importo complessivo di Euro 4.200.000,00 di cui Euro 2.100.000,00 per capitale, interessi calcolati al tasso nominale annuo del 5,672%, e quant'altro previsto dal contratto.

- pres. 21.05.2014 - GN 1696/2014

Annotazione, a margine del diritto di ipoteca sub GN 1540/2010, della variazione del tasso di interesse come indicato all'art. 3 del contratto.

- pres. 28.02.2019 - GN 1024/2019

Intavolazione di diritto di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo lungo la striscia delimitata con le lettere f-g-h-e-f (piano in atti sub GT 1121/1955) a peso della p.c.n. 202/321 ed a favore della p.c.n. 202/314 202/341*, in base all' Atto costitutivo di servitù dd 21/02/2019, notaio Germano rep. 75232/36169.

Annotata la rinnovazione del diritto di ipoteca iscritto sub GN 487/2000

* nota: si rileva l'errore di trascrizione della p.c. 202/314. Da controllo dell'atto, domanda e decreto tavolare, l'esatta p.c., a

favore della quale insiste la servitù, risulta essere la 202/341.

Pres. 15.11.2022 - GN 5627/2022

Intavolazione della cessione dei crediti dei seguenti diritti di ipoteca:

- diritto di ipoteca iscritto sub GN 487/2000 e rinnovato sub GN 577/2020;

- diritto di ipoteca iscritto sub GN 1540/2010;

a favore della TECOS SRL con sede a VILLA SANTINA (UD), in base all' Atto di cessione di crediti dd 25/10/2022 notaio Maistrello rep. 16524 /12641.

Descrizione, di carattere generale del compendio immobiliare periziato.

Trattasi di tre particelle catastali attigue a formare un unico compendio immobiliare. Su ciascuna particella insiste un singolo edificio, di costruzione indipendente dagli altri presenti nel compendio. Tutti e tre gli edifici, a pianta sostanzialmente regolare, si erigono su tre piani fuori terra più un piano seminterrato. L' odierna situazione degli edifici, tutti costruiti con il sistema edilizio tradizionale (murature e setti portanti in laterizio e/o calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in laterocemento), è di uno stato di abbandono conseguente a lavori di parziale demolizione e/o rimozione di elementi di finitura, che, al momento, come evincibile dalle allegate fotografie, si estrinsecano: nella rimozione degli infissi esterni ed interni, parziali demolizioni di tramezze interne, rimozione totale o parziale di impianti. Situazione così creata a seguito dell' ini-zio lavori conseguenti al deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA" Alternativa

al Permesso di Costruire, Prot. 7112 d.d. 09.03.2018, comune di Grado, di un progetto edilizio per la costruzione, previa totale demolizione degli esistenti fabbricati, di un nuovo edificio a destinazione ricettiva.

Il complesso edilizio, chiaramente non più agibile, per quanto concerne la specifica posizione nel già citato contesto urbanistico, si trova con il prospetto Nord (Riva Ugo Foscolo) fronte laguna, mentre a sud (Viale Argine dei Moreri) è confinante con una proprietà comunale destinata a giardino di carattere pubblico (presente una fontana), al momento anch'esso in abbandono.

Situazione Urbanistica ed Edilizia del compendio periziato.

Le verifiche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Grado hanno accertato:

- Situazione Urbanistica

Il compendio si trova, a norma del vigente Piano Regolatore Generale Comunale,



in Zona Omogenea B – Capoluogo - Isolati e perimetro, Isolato 100. Il complesso in esame è inoltre soggetto all' attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) di Iniziativa Privata (denominato “Hotel Residence Bellevue “), già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25.02.2008, n. 10, ratificato con Convenzione Urbanistica del 28.05.2009, rep. N. 3805, stipulata fra il Comune di Grado ed il Legale Rappresentante della società TUR HOTEL S.R.L.

Tale PRPC, per effetto della normativa conseguente alla sua pubblicazione all' Albo Comunale del 16.04.2008 (DL 69/2013, art. 30 – comma 3-bis; D.L. 120/2020, art. 10 – coma 4-bis; D.L. 21/2022, art. 10 septies – comma 1) risulta prorogato, nella sua validità, fino al 16.04.2026. Lo stesso prevede, fino alla scadenza, l'attuazione di iniziativa edilizia a destinazione mista: ricettiva, residenziale turistica, commerciale, artigianale, locali per pubblico spettacolo e parcheggi pubblici/privati, fino ad un volume urbanistico massimo ammissibile di **mc 17.194,77.-** che, comprensivo del previsto bonus ricettivo (*mc 9.247,00.-*), consente la realizzazione di una complessiva volumetria urbanistica di **mc 26.441,77.-**

● Situazione Edilizia

Presso l'ufficio tecnico comunale, risulta depositato un progetto per la realizzazione, secondo “SCIA” Alternativa al Permesso di Costruire - Prot. 7112 d.d. 09.03.2018, di un complesso a destinazione alberghiera per un volume urbanistico complessivo di *mc 6.843,41.-*, realizzato previa la completa demolizione dgli esistenti edifici.

La SCIA in parola, per effetto delle proroghe dovute alle disposizioni della L.R. 5/2020, art. 4 – comma 2 e della L.R. 21/2022, art. 5 - comma 2 lett. c, integrante la L.R.+ 19/2009, art. 61 - comma 3 septies, aveva validità fino al 09.03.2024.

Valore del compendio

A beneficio della Procedura di Liquidazione emarginata, si riporta di seguito la stima, già espressa nel *Procedimento P.U.19-1/2023 R.G.*, ricavata con il metodo per **Valore di Trasformazione** che, adeguatamente sviluppato, Stima in **€ 2.195.600,00.- (Euro Duemilionicento-novantacinquemilaseicento/00.-)** il Valore a base d' asta, per una proficua vendita giudiziaria, del compendio di che trattasi.

Gorizia, 16 aprile 2025.

In fede

Geom. Antonio Lippi



RILEVO FOTOGRAFICO



Fronte Riva Ugo Foscolo



Fronte Viale Argine dei Moreri





Fronte Viale Argine dei Moreri



Giardino Comunale



Esterno compendio



Esterno compendio



Esterno compendio



Esterno compendio



Esterno compendio



Esterno compendio



Interno



Interno





Interno



Interno

