



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

205/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Vuerich

CF: VRCLCU71P30L483Y

con studio in UDINE (UD) VIA TRICESIMO, 103/A

telefono: 0432509738

fax: 0432509738

email: lucavu00@vuerichcpd.191.it

PEC: luca.vuerich@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Trattasi d'immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta, facente parte d'un fabbricato unifamiliare, in linea con altro corpo di fabbrica, a due piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD), presso la frazione di Stupizza, in via Stupizza n. 15/A. Scarsa l'ubicazione relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali: negozi, scuole, banche, servizi di trasporto pubblico, pubblici esercizi, ecc; che non si trovano nelle immediate vicinanze.

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 317 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 103,29 € via Stupizza n. 15/A piano T-1;

foglio 13 mappale 316 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, superficie 50 mq, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,35 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 317: Nord map. 194, Est pubblica via, Sud mapp. 199-316, Ovest mapp. 194-316; salvo se altri.

Map. 316: Nord mapp. 194-317, Est map. 317, Sud map. 199, Ovest map. 318; salvo se altri.

B

Trattasi di terreno a giacitura piana con destinazione d'uso agricola, sito nei pressi del fabbricato staggiato con annessa corte di cui al corpo A, ove si rinvie qualche piantumazione a basso fusto. Fa parte verosimilmente del Contenitore pedogeografico dell'Alta Pianura del Natisone, Terrazzi tardo-pleistocenici del Natisone, Suoli Orsaria franchi ghiaiosi, moderatamente profondi Chromi-Endoskeletal Cambisols (suoli franchi o franco-limosi, con scheletro frequente, neutri, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana).

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 83 (catasto terreni), qualità prato, classe 2, superficie 650 mq, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,51 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 83: Nord map. 84 ed alveo del fiume Natisone, Est mapp. 84-189, Sud mapp. 82-190-337, Ovest map. 82-337 ed alveo del fiume Natisone; salvo se altri.

C

Trattasi di due terreni contigui di bosco ceduo a formare un unico corpo insistente su terreno impervio e declive ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD) avente accesso diretto dalla Strada Statale 54 "via Stupizza". Fa parte verosimilmente del Contenitore

pedogeografico dell'Alta Pianura del Natisone, Terrazzi tardo-pleistocenici del Natisone, Suoli Orsaria franchi ghiaiosi, moderatamente profondi Chromi-Endoskeletal Cambisols (Suoli franchi o franco-limosi, con scheletro frequente, neutri, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana).

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 74 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 9.800 mq, reddito agrario 2,53 € reddito dominicale 7,59 €

foglio 13 mappale 277 (catasto terreni), qualità incolto produttivo, classe 2, superficie 7.110 mq, reddito agrario 4,41 € reddito dominicale 5,14 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 74: Nord fg. 3 map. 1 e pubblica via, Est fg. 3 map. 1, Sud fg. 13 mapp. 73-277, Ovest fg. 13 map. 73; salvo se altri.

Map. 277: Nord fg. 3 map. 1 e fg. 13 map. 74, Est fg. 3 map. 1, Sud fg. 14 mapp. 40-41 e fg. 13 mapp. 276-288, Ovest fg. 13 mapp. 276-288; salvo se altri.

D

Trattasi di bosco ceduo insistente su terreno impervio e declive ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD) non direttamente accessibile da pubblica via. Fa parte verosimilmente del Contenitore pedogeografico dell'Alta Pianura del Natisone, Terrazzi tardo-pleistocenici del Natisone, Suoli Orsaria franchi ghiaiosi, moderatamente profondi Chromi-Endoskeletal Cambisols (Suoli franchi o franco-limosi, con scheletro frequente, neutri, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana).

Identificazione catastale:

foglio 5 mappale 5 (catasto terreni), qualità incolto produttivo 1, superficie 6.900 mq, reddito agrario 8,91 € reddito dominicale 8,91 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 5: Nord map. 6 e confine sloveno, Est map. 6, Sud mapp. 4-45, Ovest map. 4; salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale vendibile (SCV) Corpo A:	106,16 m²
Superficie nominale (SN) Corpo B:	650,00 m²
Superficie nominale (SN) Corpo C:	16.910,00 m²
Superficie nominale (SN) Corpo D:	6.900,00 m²
Valore di Mercato del Lotto 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.852,62
Valore di vendita giudiziaria del Lotto 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.889,46
Data della valutazione:	23/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta, risulta essere occupato dalla ditta pignorata quale abitazione principale (cfr. DOC. 6 Certificati e/o attestazioni rilasciate dai pubblici uffici preposti del Comune di Pulfero UD). Gli altri immobili staggiati, terreni non edificabili a giacitura piana e/o declive, di cui ai corpi B) C) D) del presente elaborato peritale, secondo quanto enunciato dalla ditta pignorata in sede di sopralluogo, espletato unitamente al funzionario addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie COVEG S.r.l. di Udine, non fruiti dalla stessa pertanto il possesso non è conosciuto. S'allega inoltre, al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzionale Provinciale di Udine Ufficio Territoriale di Udine d.d. 13/10/2021, da cui si evince che NON risultano contratti in corso registrati alla data del rilascio di detta attestazione (cfr. DOC. 5 Attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine Ufficio Territoriale di Udine).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti sino alla data del 28/09/2021

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente procedimento esecutivo, se si escludono le prescrizioni dettate dalle N.T.d'A. (Norme Tecniche d'Attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale). Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti, pesi, gravami, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso e/o eccettuato anche se nel presente elaborato peritale non espressamente specificato.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti esperiti presso i pubblici uffici proposti, non risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile in esecuzione.

Fondo patrimoniale

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sugli immobili oggetto del presente lotto. Vedasi nel merito certificato di stato libero n. 28228 d.d. 19/11/2021 rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pulfero (UD) su istanza dello scrivente (cfr. DOC. 6 Certificati e/o attestazioni rilasciate dai pubblici uffici preposti del Comune di Pulfero UD).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, iscritta in data 16/01/2008 ai nn. 1349/201 RGP in forza della concessione a garanzia di mutuo stipulata in data 19/12/2007 rep. 45989 racc. 16329 a cura del notaio Antonio CEVARO di Cividale del Friuli (UD), a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , e contro il sig. *** DATO OSCURATO *** nato in data *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: €70.000,00

Importo capitale: €40.000,00

Durata: 10 anni

Tasso d'interesse annuo: 5,95%

Beni immobili: Comune di Pulfero (UD), catasto fabbricati, fg. 13 map. 317; catasto terreni, fg. 13 map. 316.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

atto di pignoramento, trascritto in data 11/11/2020 ai nn. 24901/17892 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 24/10/2020 rep. 2325/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , e contro il sig. *** DATO OSCURATO *** nato in data *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1.

Beni immobili: Comune di Pulfero (UD), catasto fabbricati, fg. 13 map. 317; catasto terreni, fg. 13 mapp. 74-83-277-316, fg. 5 map. 5.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nulla da segnalare nel merito, trattasi di abitazione unifamiliare e terreni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Fg. 13 mapp. 74-83-277-316-317 e fg. 5 map. 5

Dal 19/12/2007 ad oggi il proprietario risulta essere il seguente:

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , proprietario in forza di atto di compravendita d.d. 19/12/2007 rep. 45988 racc. 16328 redatto a cura del notaio Antonio CEVARO di Cividale del Friuli (UD) e trascritto a Udine in data 16/01/2008 ai nn. 1348/931 RGP, con il quale acquistava dai sigg. ***

DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fg. 13 map. 83

Dal 02/10/2004 al 19/12/2007 i proprietari risultano essere i seguenti:

- *** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/16 (nipote de Cuius);
- *** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/16 (nipote de Cuius);
- *** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/16 (fratello de Cuius);
- *** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/16 (nipote de Cuius);
- *** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 10/16 (sorella de Cuius).

I sigg. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , proprietari in forza di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 02/10/2004 come da denuncia registrata a Udine al n. 42 vol.. 1690 ed ivi trascritta in data 25/07/2005 ai nn. 24031/16338 RGP. Eredità devoluta in virtù di legge a due fratelli e tre nipoti.

Si segnala che non risultano trascritte le accettazioni espresse o tacite dell'eredità; pertanto, non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata d'ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a) che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b) che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a sé stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. È irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c) se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. È evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 02/10/2004 i proprietari risultano essere i seguenti:

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2;

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Fg. 13 mapp. 74-277-316-317 e fg. 5 map. 5

Dal 02/10/2004 al 19/12/2007 i proprietari risultano essere i seguenti:

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/8 (nipote de Cuius);

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/8 (nipote de Cuius);

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/8 (fratello de Cuius);

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/8 (nipote de Cuius);

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 2/8 (sorella de Cuius).

*** DATO OSCURATO ***

I sigg. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , proprietari in forza di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 02/10/2004 come da denuncia registrata a Udine al n. 42 vol.. 1690 ed ivi trascritta in data 25/07/2005 ai nn. 24031/16338 RGP. Eredità devoluta in virtù di legge a due fratelli e tre nipoti.

Si segnala che non risultano trascritte le accettazioni espresse o tacite dell'eredità; pertanto, non vige la continuità storica delle trascrizioni poiché in difetto della trascrizione del titolo di provenienza (l'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione). Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata d'ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: a) che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; b) che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a sé stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. È irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto eseguito; c) se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. È evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 02/10/2004 il proprietario risulta essere il seguente:

*** DATO OSCURATO *** titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il pubblico ufficio preposto del Comune di Pulfero (UD) certifica quanto in appresso specificato:

- il fabbricato è sicuramente costruito ante 1° settembre 1967 nel centro abitato del Comune in quanto è presente nella mappa storica napoleonica. A tal uopo, per meri fini di legittimità edilizio urbanistica dell'edificato, si precisa che il primo strumento urbanistico del Comune, quale il Programma di Fabbricazione, è stato approvato con D.P.G.R. n. 114/urb. del 27/08/1969;

- la domanda di concessione edilizia relativa ad un ampliamento per sistemazione igienico-sanitaria presentata in data 10/05/1983 a cui ha fatto seguito il suo mancato accoglimento con n. prot. 36/83 d.d. 16/05/1983, pertanto detta pratica risulta priva di qualsivoglia efficacia;

- la concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 e rilasciata in data 19/07/1983 per ampliamento fabbricato esistente a cui ha fatto seguito debito inizio lavori in data 30/08/1983. A tal uopo precisa inoltre che:

- la relazione tecnica esaminata dalla commissione igienico-edilizia nella seduta del 30/06/1983, a firma del tecnico p. ind. ed. Adriano CENCIG, incaricato dall'allora proprietà, allegata alla domanda prot. 2846 d.d. 28/06/1983, per mezzo della quale è stata chiesta la concessione al fine di poter eseguire i lavori di ampliamento al fabbricato ad uso abitativo, all'oggetto riporta "*3° Variante al progetto di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo*";
- non sono state rinvenute presso l'archivio dello scrivente pubblico ufficio preposto alcun'altra concessione e/o variante afferente e/o pertinente alla concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 per ampliamento fabbricato esistente;
- non risulta pervenuta per la concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 al fine dell'ampliamento fabbricato esistente, alcuna fine lavori nè richiesta d'abitabilità/agibilità unitamente alla documentazione dovuta ex lege a corredo della stessa (certificato di collaudo con annesso intervenuto deposito presso il Ministero delle Infrastrutture Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche Friuli Venezia Giulia Trentino Alto Adige Veneto sede di Udine, denuncia di accatastamento, ecc.);
- la suddetta pratica, concessione n. 54/83 prot. 2846 presentata in data 28/06/1983 per ampliamento fabbricato esistente, è da ritenersi decaduta in quanto il titolo abilitativo edilizio rilasciato in data 19/07/1983 prescrive in forma inequivocabile ed espressa la decadenza per il decorso del termine di tre (3) anni dall'inizio dei lavori;
- i lavori di cui alla concessione n. 54/83 d.d. 19/07/1983 potranno pertanto essere completati in seguito al rilascio di un nuovo idoneo atto autorizzativo e al deposito dei calcoli delle opere strutturali presso i pubblici uffici preposti, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

- per l'immobile staggito di cui al fg. 13 map. 317 non sono adottati e non sono in corso i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

- per quanto di mera competenza dello scrivente pubblico ufficio preposto, visti e disaminati gli atti d'archivio, ed in particolare le pratiche edilizie sopra descritte e specificate, non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri e/o gravami o quant'altro, anche se nella presente non espressamente specificato, gravanti sugli immobili oggetto della presente unificata certificazione; se si eludono le prescrizioni dettate dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) ed unite Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.d'A.).

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pulfero (UD), su debita istanza predisposta ed inoltrata dallo scrivente, in data 01/12/2021 prot. 5188 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, nonché successivo certificato d.d. 15/12/2021 (cfr. DOC. 4 Certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pulfero (UD), su debita istanza predisposta ed inoltrata dallo scrivente, in data 01/12/2021 prot. 5188 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, nonché successivo certificato d.d. 15/12/2021 (cfr. DOC. 4 Certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione, per mezzo di cordella metrica e distanziometro laser modello "Leica DISTO TM D8", previa disamina di copia degli elaborati progettuali, e della documentazione unita agli stessi, forniti dal pubblico ufficio preposto del Comune a corredo della propria certificazione di commerciabilità rilasciata in data 15/12/2021, si segnala che l'immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta, così come ad oggi si rinviene, non presenta idoneo stato di legittimità; un tanto per quanto attiene l'attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto.

Per tutto quanto sopra rappresentato e specificato, fatto salvo quanto enunciato nel certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune d.d. 15/12/2021 (cfr. DOC. 4 Certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità), che nella sezione d'interesse si riporta: "[...] i lavori di cui alla concessione n. 54/83 d.d. 19/07/1983 potranno pertanto essere completati in seguito al rilascio di un nuovo idoneo atto autorizzativo e al deposito dei calcoli delle opere strutturali presso i pubblici uffici preposti, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti [...]", è parere dello scrivente che per le difformità sopra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, possa trovare applicazione la L.R. 19/2009 e sue s.m.i., il cui Capo VI (artt. 41-56), che disciplina le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, (nel caso di cui trattasi, verosimilmente, potrebbe trovare applicazione o l'art. 49 Permesso di costruire in sanatoria o l'art. 50 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e sanatoria o l'art. 51 Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa edilizia-urbanistica o l'art. 52 Interventi eseguiti in base a permesso annullato) nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento d'attuazione della Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice Regionale dell'edilizia" promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20/01/2012 e loro s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve, ove applicabili, le norme sovraordinate infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997 e s.m.i.), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009 e s.m.i.), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006 e s.m.i.), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992 e s.m.i.), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008 s.m.i.) ed impianti (D.M. 37/2008 e s.m.i. o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985 e s.m.i.) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996 e s.m.i.),

d'accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998 e s.m.i.) e d'intavolazione (R.D. 429/1929 e sm.i.). Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al competente ufficio del Comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito. Si segnala, inoltre, che con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile, cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009. Si ritiene, pertanto, opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, valutare la presentazione di debita istanza ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti, ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 sue s.m.i. e art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 sue s.m.i., per quanto applicabili. Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto NON a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme ut supra richiamate (vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente "Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio" redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008). Allo stato attuale lo scrivente, pertanto, fa presente che NON è in grado di quantificare dettagliatamente i relativi costi dovuti per sanzioni e/o altro attinente e/o pertinente, per le sopra menzionate procedure, stante il caso di specie, i quali saranno determinati unitamente all'amministrazione comunale al momento della presentazione di afferente domanda debitamente istruita (oneri professionali esclusi). Nella valutazione a seguire si è tenuto in debita considerazione tutto quanto sopra enunciato applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale dell'importo di stima (criterio frutto MCA+SdS), in via prudenziale (oneri professionali esclusi), cfr. DOC. 2 MCA+Sds.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010.

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione sono state rilevate le seguenti difformità: non corretta rappresentazione grafica delle planimetrie in atti del catasto fabbricati per difformità interne riscontrate a sopralluogo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione per errata rappresentazione planimetrica presso il catasto fabbricati; in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pulfero (UD), su debita istanza predisposta ed inoltrata dallo scrivente, in data 01/12/2021 prot. 5188 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, nonché successivo certificato d.d. 15/12/2021 (cfr. DOC. 4 Certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Situazione riferita solamente agli immobili oggetto del presente pendente procedimento esecutivo.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

CONFORMITÀ TECNICO IMPIANTISTICA:

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli impianti tutti, anche presso i pubblici uffici preposti, da parte di tecnici abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

BENI IN PULFERO VIA STUPIZZA
ABITAZIONE CON ANNESSA AREA SCOPERTA
DI CUI AL PUNTO A

Trattasi d'immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta, facente parte d'un fabbricato unifamiliare, in linea con altro corpo di fabbrica, a due piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD), presso la frazione di Stupizza, in via Stupizza n. 15/A. Scarsa l'ubicazione relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali: negozi, scuole, banche, servizi di trasporto pubblico, pubblici esercizi, ecc; che non si trovano nelle immediate vicinanze.

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 317 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 103,29 € via Stupizza n. 15/A piano T-1;

foglio 13 mappale 316 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, superficie 50 mq, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,35 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 317: Nord map. 194, Est pubblica via, Sud mapp. 199-316, Ovest mapp. 194-316; salvo se altri.

Map. 316: Nord mapp. 194-317, Est map. 317, Sud map. 199, Ovest map. 318; salvo se altri.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili staggiti distano poco più di 6 km di strada circa dalla sede municipale del Comune di Pulfero (UD) ed hanno accessibilità direttamente dalla pubblica via Stupizza che si collega alla Strada Statale del Friuli per mezzo della quale si giunge al confine di Stato con la Repubblica di Slovenia.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi d'immobile residenziale di tipo popolare con annessa area scoperta non ben tenuta, facente parte d'un fabbricato unifamiliare, in linea con altro corpo di fabbrica, a due piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD), presso la frazione di Stupizza, in via Stupizza n. 15/A. Il piano terra è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con vano scale e da una cantina/deposito in superfetazione esterna al corpo di fabbrica principale. Il primo piano è costituito da un disimpegno, una camera singola ed una camera matrimoniale. Si segnala che nella camera singola è presente una botola, insistente sul solaio d'interpiano, che permette l'accesso al piano sottotetto non abitabile. Il fabbricato presenta, verosimilmente, per la parte di prima edificazione struttura portante mista, principalmente pietra, intonacata, mentre per la parte ampliata, che consiste nel disimpegno, nel vano scale e nel bagno, presenta struttura portante mista in c.a. e/o laterizio con solaio d'interpiano in laterocemento. Il solaio di copertura è a due falde inclinate e presenta orditura lignea con interposti tavelloni di laterizio ed estradosso verosimilmente in coppi di laterizio. Lattoneria verosimilmente in opera per mezzo di lamiera preverniciata testa di moro.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimento estimativo Market Comparasion Approach + Sistema di Stima (MCA + SdS).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: € 72.722,74

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario per difformità edilizio urbanistiche riscontrate del valore di mercato stimato - 20% (prudenziale)	-€ 14.544,55
Deprezzamento forfettario per risanamento impianti del valore di mercato stimato -20% (prudenziale)	-€ 14.544,55
Deprezzamento forfettario per scenario COVID-19 del valore di mercato stimato -5% (prudenziale)	-€ 3.636,14

RIEPILOGO VALORI:

Valore di mercato(1000/1000 di piena proprietà): € 39.997,51

Valore di mercato(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.997,51

BENI IN PULFERO VIA STUPIZZA

PRATO

DI CUI AL PUNTO B

Trattasi di terreno a giacitura piana con destinazione d'uso agricola, sito nei pressi del fabbricato staggiato con annessa corte di cui al corpo A, ove si rinvie qualche piantumazione a basso fusto. Fa parte verosimilmente del Contenitore pedogeografico dell'Alta Pianura del Natisone, Terrazzi tardo-pleistocenici del Natisone, Suoli Orsaria franchi ghiaiosi, moderatamente profondi Chromi-Endoskeletal Cambisols (suoli franchi o franco-limosi, con scheletro frequente, neutri, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana).

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 83 (catasto terreni), qualità prato, classe 2, superficie 650 mq, reddito agrario 1,17 € reddito dominicale 1,51 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 83: Nord map. 84 ed alveo del fiume Natisone, Est mapp. 84-189, Sud mapp. 82-190-337, Ovest map. 82-337 ed alveo del fiume Natisone; salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili staggiti distano poco più di 6 km di strada circa dalla sede municipale del Comune di Pulfero (UD) ed hanno accessibilità direttamente dalla pubblica via Stupizza che si collega alla Strada Statale del Friuli per mezzo della quale si giunge al confine di Stato con la Repubblica di Slovenia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimento estimativo Market Comparison Approach + Sistema di Stima (MCA + SdS).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: **€. 4.548,47**

RIEPILOGO VALORI:

Valore di mercato(1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.548,47**

Valore di mercato(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.548,47**

BENI IN PULFERO VIA STUPIZZA

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO C

Trattasi di due terreni contigui di bosco ceduo a formare un unico corpo insistente su terreno impervio e declive ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD) avente accesso diretto dalla Strada Statale 54 "via Stupizza". Fa parte verosimilmente del Contenitore pedogeografico dell'Alta Pianura del Natisone, Terrazzi tardo-pleistocenici del Natisone, Suoli Orsaria franchi ghiaiosi, moderatamente profondi Chromi-Endoskeletal Cambisols (Suoli franchi o franco-limosi, con scheletro frequente, neutri, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana).

Identificazione catastale:

foglio 13 mappale 74 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 9.800 mq, reddito agrario 2,53 € reddito dominicale 7,59 €

foglio 13 mappale 277 (catasto terreni), qualità incolto produttivo, classe 2, superficie 7.110 mq, reddito agrario 4,41 € reddito dominicale 5,14 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 74: Nord fg. 3 map. 1 e pubblica via, Est fg. 3 map. 1, Sud fg. 13 mapp. 73-277, Ovest fg. 13 map. 73; salvo se altri.

Map. 277: Nord fg. 3 map. 1 e fg. 13 map. 74, Est fg. 3 map. 1, Sud fg. 14 mapp. 40-41 e fg. 13 mapp. 276-288, Ovest fg. 13 mapp. 276-288; salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili staggiti distano poco più di 6 km di strada circa dalla sede municipale del Comune di Pulfero (UD) ed hanno accessibilità direttamente dalla pubblica via Stupizza che si collega alla Strada Statale del Friuli per mezzo della quale si giunge al confine di Stato con la Repubblica di Slovenia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimento estimativo Market Comparison Approach + Sistema di Stima (MCA + SdS).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: € 7.236,18

RIEPILOGO VALORI:

Valore di mercato(1000/1000 di piena proprietà): € 7.236,18

Valore di mercato(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.236,18

BENI IN PULFERO VIA STUPIZZA

BOSCO

DI CUI AL PUNTO D

Trattasi di bosco ceduo insistente su terreno impervio e declive ubicato nella zona Nord della sede municipale del Comune di Pulfero (UD) non direttamente accessibile da pubblica via. Fa parte verosimilmente del Contenitore pedogeografico dell'Alta Pianura del Natisone, Terrazzi tardo-pleistocenici del Natisone, Suoli Orsaria franchi ghiaiosi, moderatamente profondi Chromi-Endoskeletal Cambisols (Suoli franchi o franco-limosi, con scheletro frequente, neutri, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana).

Identificazione catastale:

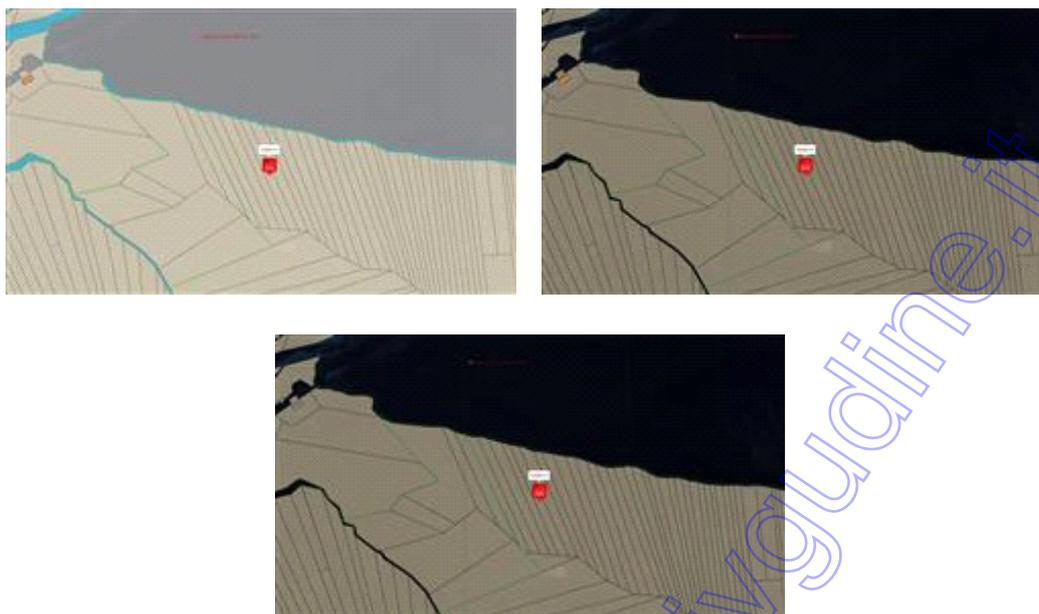
foglio 5 mappale 5 (catasto terreni), qualità incolto produttivo 1, superficie 6.900 mq, reddito agrario 8,91 € reddito dominicale 8,91 €

Intestazione catastale:

*** DATO OSCURATO *** nato in *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** , cod. fisc. *** DATO OSCURATO *** , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini a mappa catasto terreni:

Map. 5: Nord map. 6 e confine sloveno, Est map. 6, Sud mapp. 4-45, Ovest map. 4; salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili staggiti distano poco più di 6 km di strada circa dalla sede municipale del Comune di Pulfero (UD) ed hanno accessibilità direttamente dalla pubblica via Stupizza che si collega alla Strada Statale del Friuli per mezzo della quale si giunge al confine di Stato con la Repubblica di Slovenia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimento estimativo Market Comparasion Approach + Sistema di Stima (MCA + SdS).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: **€ 4.070,46**

RIEPILOGO VALORI:

Valore di mercato(1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.070,46**

Valore di mercato(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.070,46**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato

Per valore commerciale degli immobili chiesto con quesito peritale allo scrivente deve senz'altro

intendersi il *valore di mercato*. Quest'ultimo definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il *valore di mercato* è definito come segue: "*il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"*L'ammontare stimato ...*" si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"*... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ...*" si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"*... alla data della valutazione ...*" richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"*... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ...*" si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"*... dopo un'adeguata attività di marketing ...*" significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"*... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ...*" presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"*... e senza alcuna costrizione*" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra decritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999

e s.m.i., in cui si afferma che “per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell’immobile”, sia alla circolare della Banca d’Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: “per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di “vendita forzata”. L’obiettivo così come definito dall’IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti, altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra “valore di mercato” e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull’applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l’applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un’interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l’uso di espressioni come “valore di mercato” del compendio immobiliare oggetto di stima. L’IVS 2 definisce il valore di “vendita forzata” analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L’espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l’assenza di un appropriato *marketing*. Infatti, secondo l’International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti:

- il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un *marketing* appropriato;
- per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;
- il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute;
- il prezzo che il venditore accetta in una *vendita forzata* riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato;
- il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2.

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di vendita forzata richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l’immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

Procedimento di stima

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il

criterio estimativo MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (*Sistema di Stima*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* ed il *Sistema di Stima* sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, ad esempio). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

“L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili” (Giampiero Bambagioni “La qualità del processo e del servizio”, QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750:2005

UNI 10750:2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale o Commerciale Vendibile);
- SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[...]

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

SN (Superficie Nominale)

Deve intendersi la superficie desunta da visura meccanizza del catasto terreni.

Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta *superficie Commerciale Vendibile*. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	Superficie (mq)	€/mq	valore intero	valore diritto
A	Abitazione con annessa area scoperta	106,16	376,7662962	39.997,51	39.997,51
B	Prato	650,00	6,997646154	4.548,47	4.548,47
C	Bosco ceduo	16.910,00	0,4279231224	7.236,18	7.236,18
D	Bosco	6.900,00	0,5899217391	4.070,46	4.070,46
				55.852,62 €	55.852,62 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce la quota intera degli immobili staggiti in capo alla parte esecutata, pertanto potranno essere ricompresi nella vendita del presente Lotto a quota intera.

A tal uopo si specifica che i corpi A), B), C) e D) si giudicano non comodamente divisibili, ai sensi e per gli effetti ex art. 720 C.C., in quanto un eventuale frazionamento in natura pregiudicherebbe la funzione economica dei beni immobiliari, arrecando agli stessi un sensibile deprezzamento. Invero si andrebbe a pregiudicare l'originale valore del cespite. Tale giudizio, inoltre, tiene in debita considerazione dell'aspetto economico-funzionale (consistenza-valore).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.852,62**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€ 13.963,15**

Oneri notarili al netto dell'iva e della C.N.A.P.: **€ 1.000,00**

Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.889,46**

Arrotondamento: **€ 110,54**

Valore di vendita giudiziaria arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.000,00**

data 23/12/2021

L'Ausiliare Giudiziario
Geom. Luca Vuerich

Allegati:

- DOC. 1)** documentazione fotografica;
- DOC. 2)** procedimento estimativo Market Comparison Approach + Sistema di Stima (MCA+Sds);
- DOC. 3)** documentazione catastale;
- DOC. 4)** certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità;
- DOC. 5)** attestazione Ag. entrate locazione;
- DOC. 6)** certificazioni del Comune di Pulfero;
- DOC. 7)** atto di provenienza e trascrizione.