



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO.

GIUDICE:

DATO OSCURATO

CUSTODE***DATO OSCURATO***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:
ASTALEGAE.NET
geom. Dania DRUSIN

CF:DRSDNA68C42L483B
con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 5
telefono: 3357016392
email: danialdrusin@libero.it
PEC: danialdrusin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Scuola privata a PRADAMANO Via G. Garibaldi 27 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (- DATO OSCURATO -)

Unità immobiliare con destinazione d'uso scuola privata, al secondo piano, e vano scale comune, collocata in un fabbricato originariamente destinato a deposito e lavorazione del legno, a tre piani fuori-terra, ospitante al piano terra un magazzino (attualmente adibito a palestra), due abitazioni con scoperto di proprietà esclusiva, di cui una a due piani fuori terra (p.T-1), un montacarichi che si sviluppa sul piano terra e primo, un'area urbana, un deposito; al piano primo si trova inoltre un'attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m. 2.90, sottotrave m. 2,65.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 363 sub. 15** (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria B/5, classe U, consistenza 1625 mq, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 27, piano: 2, intestato a - DATO OSCURATO -

Coerenze: La particella mapp. 363 confina a nord con le ppcc. 365, 2890, 2884 e 582, ad est con le ppcc. 582 e 2178, a sud con le ppcc. 2752 e 601, ad ovest con le ppcc. 2890, 365 e 2689, tutte del fg. 9, C.c. di Pradamano (UD). Il subalterno 15, mappale 363, fg. 9, C.c. di Pradamano (UD), confina a nord e ad ovest con il vuoto sullo stesso mappale, ad est e a sud con il vuoto sul suddetto mappale e con il sub. 12, tutti insistenti sulla medesima particella.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.500,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.875,00

Data di conclusione della relazione:

07/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 08.01.2025 l'immobile risultava libero.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, in data 14.11.2024 (che si allega quale parte sostanziale ed integrale della presente relazione).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 09.01.2025.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

Le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, 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 o eccezzuato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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:

Atto di compravendita, stipulato il 16/09/1994 a firma di not. - DATO OSCURATO - al n. 128842 di repertorio, trascritto il 28/09/1994 a Udine ai nn. R.G. 19370 R.P. 13986, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da compravendita e costituzione servitù di transito e parcheggio.

La formalità è riferita solamente a favore dell'attuale sub. 15, contro porzione dell'attuale sub. 20.

Questo atto costituisce la provenienza dell'attuale proprietà esecutata. In esso veniva costituita una servitù di transito e parcheggio così formulata: "La porzione della corte perimetrata in giallo nella planimetria che vidimata ai sensi di legge allego al presente atto sotto la lettera "D" ed indicata col sub. 1 (ora porzione del sub. 20) nel suddetto elaborato planimetrico, è gravata di servitù di transito nella forma più lata e di servitù di parcheggio a favore dell'unità immobiliare oggetto del presente atto (sub. 6 ora sub. 15); il detto parcheggio deve però essere esercitato in modo da non ostacolare l'ingresso alle unità al fg. 9 n. 363 sub. 1 e 2 (ora sub. 5, 9, 18, 20 e 21).

Atto di compravendita, stipulato il 16/09/1994 a firma di not. - DATO OSCURATO - al n. 128842 di repertorio, trascritto il 28/09/1994 a Udine ai nn. R.G. 19370 R.P. 13986, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da compravendita.

La formalità è riferita solamente a a favore attuale sub. 15, contro sub. 5.

Questo atto costituisce la provenienza dell'attuale proprietà esecutata. In esso veniva stabilito che: " la

società venditrice provvederà a proprie cure e spese, entro anni uno dalla data del presente atto, alla realizzazione ed alla installazione di una scala esterna per accedere al vano montacarichi, liberando in tal modo l'unità compravenduta col presente atto dalla servitù di transito per l'ispezione e la manutenzione del montacarichi stesso". Rimarrà a cura e spese del futuro acquirente rivendicare la cancellazione di questa servitù di transito, in quanto ancora oggi si perviene al vano motori del montacarichi da una scala esterna con accesso dall'interno dell'unità immobiliare periziata.

Atto di compravendita, stipulato il 16/09/1994 a firma di not. - DATO OSCURATO - al n. 128842 di repertorio, trascritto il 28/09/1994 a Udine ai nn. R.G. 19370 R.P. 13986, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da compravendita e utilizzo corte quale parcheggio.

La formalità è riferita solamente a a favore attuale sub. 15, contro porzione attuale sub. 20.

Questo atto costituisce la provenienza dell'attuale proprietà esecutata. In esso veniva così stabilito: "La società venditrice concede all'unità compravenduta nel presente atto di parcheggiare fino alle ore venti di ogni giorno le autovetture di coloro che utilizzeranno la scuola, sulla porzione della corte di sua proprietà sita oltre il cancello scorrevole perimetrato in rosso nella soprallegata planimetria. Detto utilizzo di carattere precario verrà a cessare senza necessità di ulteriori atti formali nel caso in cui la gestione della scuola non venisse più esercitata direttamente dalla società acquirente, costituita dagli attuali soci e loro eredi o la stessa alienasse in tutto od in parte l'unità oggetto della presente compravendita". Da tale clausola si evince che, nel caso il futuro acquirente non fosse un socio od un erede di socio della Società esecutata, il diritto di parcheggiare nella porzione segnata in rosso del sub. 1 (ora sub. 20) decadrebbe automaticamente. costituita una servitù di transito e parcheggio così formulata: "La porzione della corte perimetrata in giallo nella planimetria che vidimata ai sensi di legge allego al presente atto sotto la lettera "D" ed indicata col sub. 1 (ora porzione del sub. 20) nel suddetto elaborato planimetrico, è gravata di servitù di transito nella forma più lata e di servitù di parcheggio a favore dell'unità immobiliare oggetto del presente atto (sub. 6 ora sub. 15); il detto parcheggio deve però essere esercitato in modo da non ostacolare l'ingresso alle unità al fg. 9 n. 363 sub. 1 e 2 (ora sub. 5, 9, 18, 20 e 21).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 04/10/1994 a firma di not. - DATO OSCURATO - al n. 128957 di repertorio, iscritta il 07/10/1994 a Udine ai nn. 20024 R.G. 2805 R.P., a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: Lire 130.000.000.

Importo capitale: Lire 195.000.000.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a sub. 6 (ora sub. 15).

L'ipoteca risulta scaduta e non rinnovata, ma non è stata eseguita la formalità della cancellazione presso i Pubblici Registri Immobiliari.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/05/2014 a firma di not. - DATO OSCURATO - ai nn. 9876/7959 di repertorio, iscritta il 30/05/2014 a Udine ai nn. R.G. 11656, R.P. 1529, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente al bene immobile interessato dalla presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 08/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 1924 di repertorio, trascritto il 19/06/2024 a Udine ai nn. R.G. 15394, R.P. 12043, a favore di - DATO OSCURATO -, contro - DATO OSCURATO -, derivante da atto esecutivo o cautelare. La formalità è riferita solamente al bene immobile interessato dalla presente procedura esecutiva.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamenti alla data del 09.01.2025.

Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- DATO OSCURATO -

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/1994), con atto stipulato il 16/09/1994 a firma di not. - DATO OSCURATO - al n. 128842 di repertorio, trascritto il 28/09/1994 a Udine ai nn. R.G. 19370, R.P. 13986.

Il titolo è riferito solamente a il titolo riguarda unicamente il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva e le sue parti comuni.

Nell' Atto di provenienza qui trattato, l'intestazione della Società acquirente risulta essere "- DATO OSCURATO -", ora modificato in "- DATO OSCURATO -", con Atto del 14.02.2000, rep. n. 101664 del not. - DATO OSCURATO -, per modifica S.N.C. e trasformazione in S.A.S. Nel titolo di proprietà viene compravenduto il sub. 6 (ora sub. 15) e la quota di 1/3 di comproprietà delle parti comuni, identificate con il vano scale sub. 4 (ora sub. 12), come desumibile dall'elaborato planimetrico, allegato "A" all'Atto, ove però nella legenda sono erroneamente indicate come "SUB. 4 BENE NON CENSIBILI AD USO ESCLUSIVO DEI SUB. 2 e 3": essendo stato allora soppresso il sub. 3, p.2, che poteva unicamente identificare il derivato sub. 6, si può desumere che il sub. 4 sia b.c.n.c. ad uso esclusivo dei sub. 2 e 6, come effettivamente rilevato sul posto. Si elencano inoltre le servitù costituite a favore nell'Atto: - servitù di transito e parcheggio così formulata: "La porzione della corte perimetrata in giallo nella planimetria che vidimata ai sensi di legge allego al presente atto sotto la lettera "D" ed indicata col sub. 1 (ora porzione del sub. 20) nel suddetto elaborato planimetrico, è gravata di servitù di transito nella forma più lata e di servitù di parcheggio a favore dell'unità immobiliare oggetto del presente atto (sub. 6 ora sub. 15); il detto parcheggio deve però essere esercitato in modo da non ostacolare l'ingresso alle unità al fg. 9 n. 363 sub. 1 e 2 (ora sub. 5, 9, 18, 20 e 21); - servitù d'installazione e di transito per la manutenzione dell'impianto termico e la lettura dei contatori, così formulata: "L'impianto termico di proprietà ed al servizio dell'unità oggetto della presente compravendita è installato nel locale centrale

termica al pianoterra dell'unità sub. 1 (presumibilmente ora sub. 9, da verificare sul posto) venendosi pertanto a costituire la servitù di installazione e di transito per la manutenzione dell'impianto e la lettura dei contatori"; - servitù di transito (precedente), che doveva essere eliminata, secondo la dicitura: " la società venditrice provvederà a proprie cure e spese, entro anni uno dalla data del presente atto, alla realizzazione ed alla installazione di una scala esterna per accedere al vano montacarichi (sub. 5), liberando in tal modo l'unità compravenduta col presente atto dalla servitù di transito per l'ispezione e la manutenzione del montacarichi stesso"; ad oggi si perviene al vano motori del montacarichi da una scala esterna con accesso dall'interno dell'unità immobiliare periziata; - utilizzo del parcheggio in una porzione del sub. 1 (ora sub. 20), decadente in caso di alienazione della proprietà, con pattuizione così stabilita: "La società venditrice concede all'unità compravenduta nel presente atto di parcheggiare fino alle ore venti di ogni giorno le autovetture di coloro che utilizzeranno la scuola, sulla porzione della corte di sua proprietà sita oltre il cancello scorrevole perimetrato in rosso nella soprallegata planimetria. Detto utilizzo di carattere precario verrà a cessare senza necessità di ulteriori atti formali nel caso in cui la gestione della scuola non venisse più esercitata direttamente dalla società acquirente, costituita dagli attuali soci e loro eredi o la stessa alienasse in tutto od in parte l'unità oggetto della presente compravendita". Da tale clausola si evince che, nel caso il futuro acquirente non fosse un socio od un erede di socio della Società esecutata, il diritto di parcheggiare nella porzione segnata in rosso del sub. 1 (ora sub. 20) decadrebbe automaticamente; - servitù di transito per rifornimento combustibile e manutenzione ordinaria e straordinaria di un serbatoio gpl, così indicata: "...attribuendo l'esistente serbatoio da litri 3000 (tremila) installato sulla corte (presumibilmente ora sub. 9, da verificare sul posto) in proprietà all'unità compravenduta col presente atto a favore della quale viene pertanto a costituirsi la servitù di transito, sia per il rifornimento del combustibile che per la manutenzione ordinaria e straordinaria del serbatoio stesso".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base delle seguenti certificazioni, rilasciate dall'Ufficio comunale di competenza e, in assenza di esse, dalla documentazione reperita dallo stesso Ufficio:

- Certificato di commerciabilità, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40 e 41 della L. n. 47/85 e s.m.i., rilasciato in data 04/04/2025, prot. n. protgen/2025/0003481, dal Comune di Pradamano (UD), che pertanto è parte integrale e sostanziale della presente relazione di consulenza peritale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 166/58, intestato a - DATO OSCURATO -, per lavori di costruzione di un capannone per uso lavorazione del legno, rilasciato il 20/12/1958 con il n. 166, pratica n. 13, agibilità del 03/12/2018 con il n. 12597 di prot.

Il titolo è riferito a tutto il capannone.

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) parziale, presentata in data 03.12.2018, prot n. 12597 del Comune di Pradamano (UD), riguardante solo il secondo piano, sub. 6 (ora sub. 15) inerente i titoli:

- Licenza edilizia n. 166/58, pratica n. 13;

- Comunicazione variazioni interne presentata il 12.10.1993 al Comune di Pradamano (UD), prot. n. 4769.

Autorizzazione edilizia N. 58/94, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di installazione serbatoio di gas G.P.L. e relative opere accessorie, rilasciata il 12/09/1994 con il n. 3931 di prot., pratica n. 80/94.

Il titolo è riferito solamente al mapp. 363.

E' stata presentata la fine lavori in data 29.01.1997, prot. n. 581 del Comune di Pradamano (UD).

Concessione edilizia N. 9/97, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato (modifiche interne per ricavo di n. 2 unità immobiliari), rilasciata il 06/05/1997 con il n. 869/97 di prot., pratica n.16/97.

Il titolo è riferito solamente al sub. 1.

I lavori riguardano anche parte dell'attuale sub. 12.

E' stata presentata la fine lavori in data 22.06.1998, prot. n. 4294 del Comune di Pradamano (UD).

Comunicazione Prot. n. 4769/93, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di diversa distribuzione spazi interni al secondo piano, presentata il 12/10/1993 con il n. 4769 di prot., agibilità del 03/12/2018 con il n. 12597 di prot..

Il titolo è riferito solamente al mapp. 363.

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) parziale, presentata in data 03.12.2018, prot n. 12597 del Comune di Pradamano (UD), riguardante solo il secondo piano, sub. 6 (ora sub. 15) inerente i titoli:

- Licenza edilizia n. 166/58, pratica n. 13;

- Comunicazione variazioni interne presentata il 12.10.1993 al Comune di Pradamano (UD), prot. n. 4769.

Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) N. D/003/2000, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di installazione di 3 serbatoi interrati di lt. 1000 - 1650 per lo stoccaggio di gas GPL, presentata il 19/01/2000 con il n. 561 di prot..

Il titolo è riferito solamente al mapp. 363.

Parere favorevole di conformità VV.F di Udine di data 03.12.1999, prot. n. 7811, pratica n. 21193.

Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) N. D/37/2002, intestata a - DATO OSCURATO -, - DATO OSCURATO -, per lavori di manutenzione edilizia di un complesso edilizio ed asfaltatura della sua area di pertinenza, presentata il 11/10/2002 con il n. 11789 di prot.. Il titolo è riferito solamente al mapp. 363.

La D.I.A. riporta la data d'inizio lavori del 03.11.2002.

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) N. Prot. n. 12597, intestata a - DATO OSCURATO -, per lavori di cambio destinazione d'uso, presentata il 03/12/2018 con il n. 12597 di prot., agibilità del 03/12/2018 con il n. 12597 di prot..

Il titolo è riferito solamente al sub. 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C. n. 11 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade nell' Ambito della CITTA' CONTEMPORANEA (B) in Zona B1 - di completamento.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di fabbricabilità fondiario 1 mc/mq, rapporto di copertura pari al 40%.

Variante di conformazione al PPR E assorbimento del PAC zona A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Non è stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare)

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano le dichiarazioni di fine lavori e regolare esecuzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione dichiarazioni tardive.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione conformità e regolare esecuzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a D.I.A. n. D/003/2000 e D.I.A. n. D/37/2002.

CRITICITÀ: NESSUNA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare).

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a S.C.A. del 03.12.2018.

Vi sono difformità di dimensioni dell'intero piano, ma entro i limiti di tolleranza del 3%.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione, nell'elaborato planimetrico, del vano scale sub. 12, b.c.n.c. ai subb. 2 e 15, al primo piano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo elaborato planimetrico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione elaborato planimetrico rettificato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a b.c.n.c. sub. 12.

Nell'elaborato planimetrico non è identificato al secondo piano il sub. 5, montacarichi, non oggetto della presente procedura esecutiva. Nella planimetria vi sono inoltre delle difformità, non rilevanti catastalmente: diverso posizionamento delle aperture interne (porte), la finestra di un'aula è collocata diversamente, non è disegnata la porta esterna che permette l'accesso alla scala di collegamento con il montacarichi.



Pianimetria catastale difformità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento: PRGC - piano regolatore generale comunale
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: di settore

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: su dichiarazione del precedente proprietario, l'impianto di riscaldamento funzionante a gpl è stato scollegato. (normativa di riferimento: di settore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino collegamento con serbatoio gpl e verifica conformità impianto di riscaldamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita al sub. 15.

In aggiunta si prescrive una revisione e sanificazione dell'impianto di riscaldamento in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Non è possibile quantificare l'importo per la regolarizzazione se non dopo la verifica della conformità dello stesso.

BENI IN PRADAMANO VIA G. GARIBALDI 27

SCUOLA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO A

Scuola privata a PRADAMANO Via G. Garibaldi 27 per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (- DATO OSCURATO -)

Unità immobiliare con destinazione d'uso scuola privata, al secondo piano, e vano scale comune, collocata in un fabbricato originariamente destinato a deposito e lavorazione del legno, a tre piani fuori-terra, ospitante al piano terra un magazzino (attualmente adibito a palestra), due abitazioni con scoperto di proprietà esclusiva, di cui una a due piani fuori terra (p.T-1), un montacarichi che si sviluppa sul piano terra e primo, un'area urbana, un deposito; al piano primo si trova inoltre un'attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m. 2.90, sottotrave m. 2,65.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 363 sub. 15** (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria B/5, classe U, consistenza 1625 mq, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 27, piano: 2, intestato a - DATO OSCURATO -

Coerenze: La particella mapp. 363 confina a nord con le ppcc. 365, 2890, 2884 e 582, ad est con le ppcc. 582 e 2178, a sud con le ppcc. 2752 e 601, ad ovest con le ppcc. 2890, 365 e 2689, tutte del fg. 9, C.c. di Pradamano (UD). Il subalterno 15, mappale 363, fg. 9, C.c. di Pradamano (UD), confina a nord e ad ovest con il vuoto sullo stesso mappale, ad est e a sud con il vuoto sul suddetto mappale e con il sub. 12, tutti insistenti sulla medesima particella.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1958.



Prospetto est da corte interna mapp. 363



Prospetti ovest e sud



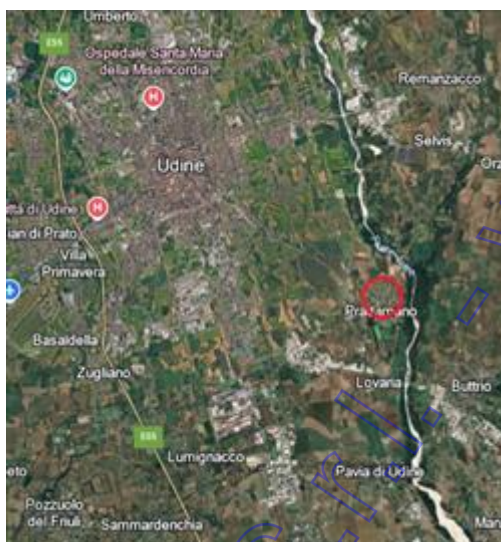
Corte interna, piazzale / parcheggi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare, subalterno 15, mapp. 363, fg. 9, occupante l'intero secondo piano di un fabbricato originariamente adibito ad attività artigianale, ora con varie destinazioni d'uso: residenziale, commerciale (palestra), depositi, sviluppati su tre piani fuori terra; il tutto in posizione centrale nell'abitato di Pradamano (UD), in una zona prettamente residenziale, servita sia commercialmente, che dalla viabilità, che dai trasporti, circa a 4 km. a sud-est dal capoluogo di provincia di Udine.

La sostanza immobiliare esaminata era adibita a scuola privata a fini di lucro, attualmente non è in attività.

L'intero edificio è situato in posizione centrale rispetto a scoperti di altra proprietà, con accesso da una stradina asfaltata interna, privata, che la collega con quella pubblica, via G. Garibaldi, arteria principale del centro abitato di Pradamano (UD), con un antistante piazzale asfaltato, delimitante il prospetto est, gravato da una servitù di passaggio e di parcheggio a suo favore.

L'ingresso avviene da un vano scale in comune con l'u.i. posta al primo piano sottostante, collocato sullo spigolo sud-est del fabbricato, che permette di salire al secondo piano e da qui pervenire ad un atrio dal quale si accede ad un disimpegno antistante due w.c., un laboratorio, la biblioteca, gli uffici di direzione e di segreteria e ad un disimpegno centrale, che percorre in direzione sud-nord quasi interamente il piano e che divide nove aule ed un laboratorio; da quest'ultimo si può uscire all'esterno da una scala che porta al vano montacarichi, non di proprietà.

Dalla relazione di collaudo statico si desume che la struttura è costituita da muri perimetrali di calcestruzzo, poggianti su fondazioni continue in cls e strutture di spina con pilastri su fondazioni a plinti isolati in cls armato; i solai interpiano sono del tipo "Varese", con travi prefabbricate a doppio T in cls armato e sovrastanti tavelloni laterizi e cappa in cls.

Il solaio di copertura è formato da quattro volte, con travetti di laterizio armato, prefabbricato tipo "SAP", con sovrastante manto in tegole marsigliesi; le scale sono state costruite incastrando gradini di pietra artificiale alla muratura d'ambito e appoggiati sul muro interno.

Il prospetto est dell'edificio è stato abbellito da un rivestimento in lamiera grecata verniciata che copre tutta la facciata, poichè esternamente il fabbricato è quello originario della fine degli anni '50 del secolo scorso.

La pavimentazione prevalente è in fogli laminati tipo "linoleum" o plastici, quella delle scale in piastrelle tipo "marmette" o in piastrelle ceramiche, materiale di cui sono rivestiti a mezz'altezza i muri dei w.c.

I muri sono tinteggiati ed intonacati al civile, il prospetto est dell'edificio è stato abbellito da un rivestimento in lamiera grecata verniciata che copre tutta la facciata poichè esternamente il piano risulta completamente controsoffittato, con travi a vista intonacate.

Gli infissi sono in alluminio verniciato o non, le finestre sono dotate di vetrocamera, le porte interne di pannellature in legno laminato.

Gli impianti presenti, per quanto si è potuto visivamente rilevare, in quanto non presente la persona convocata, sono quello elettrico, telefonico, idrico, di riscaldamento/raffrescamento ad alimentazione elettrica.

E' presente anche un impianto di riscaldamento con alimentazione a gasolio, non funzionante in quanto non collegato (su informazioni fornite dal precedente proprietario) al serbatoio posizionato su altra proprietà, per il quale è stata riconosciuta la proprietà e costituita una servitù di transito per il rifornimento del combustibile e per la sua manutenzione nell'atto di acquisto della proprietà dell'u.i..

Lo stato di manutenzione è carente, vi sono infiltrazioni d'acqua a soffitto e lungo le pareti interne ed esternamente si notano dei distacchi d'intonaco.



Atrio p.2 - Sub. 15



Bagni p.2 - Sub. 15



Biblioteca p.2 - Sub. 15



Aula tipo p.2 - Sub. 15

Segreteria p.2 - Sub. 15



Aula odontotecnici p.2 - Sub. 15

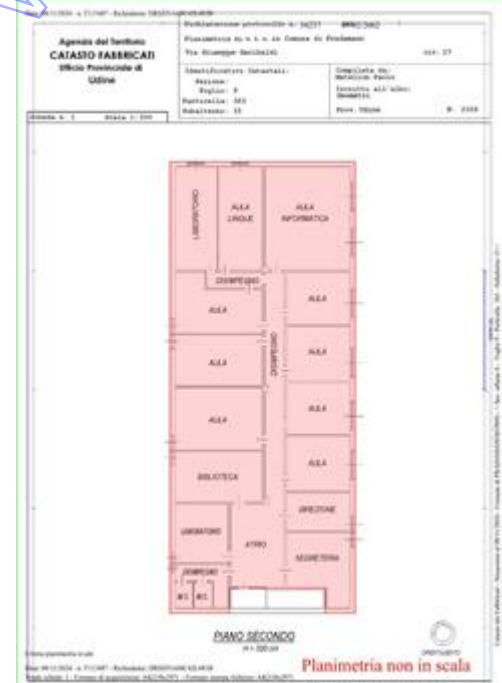
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



Planimetria catastale - Pradamano, fg. 9, mapp. 363, sub. 15



Planimetria catastale con campitura superfici - Pradamano, fg. 9, mapp. 363, sub. 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRD - Costo di ricostruzione deprezzato

La valutazione dell'unità immobiliare esaminata tiene conto che la stima riguarda una scuola privata, con fini di lucro, che ha un mercato limitato e per cui non è possibile reperire il prezzo di mercato, in quanto non si è a conoscenza di recenti compravendite di fabbricati simili in zona, fattispecie che impedisce di adottare il metodo della comparazione ed opportunamente si è adottato quello di costo di ricostruzione deprezzato.

La stima del costo di costruzione a nuovo è stata assunta utilizzando l'applicazione "Costi costruzione edilizia" fornita dal CRESME - Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio, in data 31.01.2025, che permette di calcolare i costi medi di costruzione e ristrutturazione edilizia (in valore assoluto o in valori relativi, €/mq.) suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti; il settore considerato, vista la natura originaria del fabbricato e i suoi presumibili utilizzi futuri, sono quelli dell'Industria, nel Comune di Pradamano (UD), con struttura prefabbricata in c.a., a due campate, tamponamenti in blocchi in cls, rendimento energetico basso, con superficie di 1.127 mq. di produzione e 538 mq. di uffici, quest'ultimi corrispondenti alla scuola in esame per analogia (per maggiori dettagli vedasi l'allegato sviluppo della valutazione).

Si è considerata una vita utile di 80 anni per le strutture e le opere edili, di 35 anni per gli impianti, sempre considerando il loro grado di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	84.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**CRITERIO ESTIMATIVO PER COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (CRD)**

Il metodo del costo (Cost Approach) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni. Il costo di ricostruzione concerne l'edificio esistente già costruito nel passato. Il costo di costruzione si riferisce a un progetto edilizio, il costo di ricostruzione a un fabbricato o un'opera esistente. Il costo di costruzione di un progetto edilizio rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un prodotto edilizio (o un intervento) attraverso un processo edilizio riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. Il costo di costruzione è quindi riferito all'impresa (normale o reale), all'azienda (cantiere), all'opera o all'intervento, al sistema organizzativo, al luogo (accessibilità e mercato locale) e al tempo (ciclo costruttivo). Nel costo di

costruzione si distinguono i costi diretti e i costi indiretti. I costi diretti sono riferiti ai materiali e al lavoro impiegati nella costruzione o nell'intervento. Questi costi comprendono le spese necessarie all'immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto, magazzinaggio, ecc.). I costi diretti, quindi, sono imputabili in maniera certa ed univoca a un solo oggetto di costo (prodotto, cantiere, costruzione, stabilimento, ecc.). I costi indiretti si riferiscono a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazione, ma soltanto all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc.). I costi indiretti sono quindi riconducibili a due o più oggetti di costo mancando una relazione specifica con l'oggetto di costo considerato. I costi indiretti possono essere attribuiti ai vari oggetti di costo mediante una ripartizione che consideri possibilmente le cause da cui originano. Il costo di ricostruzione di un fabbricato o di un'opera esistenti già prodotti nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente fabbricato o opera o intervento attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente. Nell'ambito di questo costo si distinguono: il costo di ricostruzione propriamente detto relativo a un esatto duplicato tipologico dell'opera; e il costo di sostituzione o di rimpiazzo di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti a quelle dell'opera esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti. Il costo di ricostruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data di stima. Nello specifico: il deterioramento fisico è derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e/o per cause accidentali; la perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti dell'edificio il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come ripartizioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire; l'obsolescenza funzionale è legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori; la perdita di valore risulta dalle inefficienze dell'edificio comparato con edifici più efficienti e con gestione meno onerosa; l'obsolescenza funzionale può essere misurata considerando il maggior costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con un moderno equivalente; l'obsolescenza funzionale sorge spesso a causa dell'evoluzione della tecnologia, come ad esempio nel caso della qualità ecologico-energetica degli edifici nei termini di consumi e di emissioni di inquinanti; l'obsolescenza esterna o economica è relativa a condizioni esterne al fabbricato e a ambianti sfavorevoli nell'ambiente economico della legislazione; queste condizioni possono essere specifiche per una particolare localizzazione e generali per un settore edilizio e immobiliare; come, ad esempio, le variazioni nelle destinazioni delle aree di insediamento, l'accesso di offerta, ecc. I criteri per stimare il deprezzamento considerano direttamente o indirettamente la relazione tra l'età della struttura e degli impianti e la loro vita attesa. Il concetto di deprezzamento basato su questa relazione si può riferire all'intera struttura edilizia ed alle sue parti componenti. Tale relazione riguarda la vetustà, la vita utile e la vita utile residua degli stessi. La vetustà è la vita attuale dell'immobile, ovvero il numero di anni trascorsi dal completamento della struttura al momento della stima. Tuttavia, è fortemente influenzata dal livello di manutenzione, difatti, su giudizio dell'esperto stimatore, può essere differente dalla reale vita attuale, potendo risultare minore o maggiore in base alle condizioni ed all'utilizzazione delle strutture e degli impianti. La vita utile considera solamente il deprezzamento fisico delle parti di un immobile ed è maggiore alla loro vita economica che, contrariamente, è il periodo nel quale l'edificio è considerato utilizzabile applicando la normale manutenzione e le necessarie riparazioni per lo scopo per il quale è stato realizzato. La vita utile residua è compresa tra la vetustà ed il termine della vita utile della struttura e degli impianti. Nella stima, per il deprezzamento della parte edilizia si è usata la formula proposta dal U.E.C. (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers), per le strutture si è usata la formula del deprezzamento lineare, per il deprezzamento dell'impianto elettrico e degli altri impianti presenti si è usata la formula della somma degli anni. Per il caso in esame si è

adoperato il metodo del costo unitario che, nello specifico, consiste nello scomporre il fabbricato per categorie d'opera, o per elementi funzionali, o per parti strutturali, ecc., provvedendo a calcolare il costo unitario di ciascuna categoria facendo riferimento a banche dati riconosciute a livello nazionale. Nel contesto si è fatto riferimento ai valori forniti da "CRESME" (Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia). Pertanto, ottenuto il costo a nuovo del fabbricato si deve considerare un processo di deterioramento dell'immobile in un determinato lasso temporale e, quindi, un deprezzamento progressivo del valore economico dello stesso.

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 prudentziali, 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.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005 (sostituita 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 Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

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. 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.).

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. La 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.

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Le fonti di informazione consultate sono: CRESME

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pradamano (UD), ed inoltre: CRESME

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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	scuola privata	0,00	0,00	84.000,00	84.000,00
				84.000,00 €	84.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà della Società esecutata, pertanto non si rende necessario un giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

- €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 82.500,00

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:

- €. 20.625,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

- €. 1.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 125,00

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

€. 61.000,00

data 07/04/2025

il tecnico incaricato
geom. Dania DRUSIN