



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 83/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2024

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@vuerichlepd.191.it](mailto:lucavu00@vuerichlepd.191.it)

PEC: [luca.vuerich@geopec.it](mailto:luca.vuerich@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Trattasi di **capannone per rivendita al minuto e all'ingrosso di ricambi / accessori automobilistici** con annesso deposito, cantina ed area pertinenziale esterna. Il tutto sito in comune di Pozzuolo del Friuli (UD) via Quarto Genova n. 42, in zona periferica rispetto al centro abitato del comune Pozzuolo del Friuli. L'ubicazione è buona relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali, banche, posta, negozi, pubblici servizi, ecc.; in quanto non si trovano a distanze ragguardevoli.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 38 mappale 305 sub. 2 graffato con mappale 304 sub. 11 e mappale 380 , categoria D/8, rendita 2.320,00 €, indirizzo catastale: via Quarto Genova n. 42;

catasto fabbricati, foglio 38 mappale 305 sub. 1 , categoria C/2, classe 1, consistenza 162 mq, rendita 284,46 €, indirizzo catastale: via Quarto Genova n. 42.

*Intestazione catastale:*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 304: Nord mapp. 305-313, Est map. 380 e pubblica via, Sud map. 82 e pubblica via, Ovest map. 74, salvo se altri;

Map. 305: Nord map. 306, Est map. 313, Sud map. 304, Ovest map. 74, salvo se altri;

Map. 380: Nord map. 313, Est pubblica via, Sud pubblica via, Ovest map. 304, salvo se altri.

**B**

Trattasi d'impianto fotovoltaico integrato da 19.980 Wp ubicato all'estradosso di copertura del compendio immobiliare staggito, con posizionamento a Est/Ovest (cfr. DOC. 7).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie Commerciale Vendibile (SCV):	<b>583,13 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 252.302,68</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 189.227,01</b>
Data della valutazione:	<b>07/02/2024</b>

### 3. ATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dalla ditta staggita. 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 Direzione Provinciale di Udine Ufficio Territoriale di Udine d.d. 03/07/2023, 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 24/01/2023

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 della presente valutazione, se si escludono:

- le prescrizioni tutte dettate dalle N.T. d'A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale);

- "[...] servitù di transito con tutti i mezzi consentiti dal fondo e dalla larghezza nonchè servitù di apposizione di opere di urbanizzazione e di impianti tecnologici in condutture sotterranee da esercitarsi sulla esistente strada attraverso l'attuale accesso Sud dalla strada statale 353 [...]", a favore del map. 306 ed a carico dei mapp. 304-305-314 (ora 380), costituita con atto di compravendita d.d. 23/07/1996 rep. 76518 racc. 19421 redatto a cura del notaio Roberto CUTRUIA di Udine ed ivi trascritto in data 26/07/1996 ai nn. 14639/10771 RGP;

- "[...] servitù di transito con tutti i mezzi: - a carico del mappale 304 ed a favore del mappale 305; - a carico del mappale 305 ed a favore del mappale 306 [...]", costituita con atto di compravendita d.d. 15/04/1996 rep. 76014 racc. 19152 redatto a cura del notaio Roberto CUTRUIA di Udine ed ivi trascritto in data 19/04/1996 ai nn. 7945/5856 RGP;

- "[...] - servitù permanente di transito per l'accesso ed il regresso da e per la via pubblica (Strada Statale 353 Via Quarto Genova) a piedi o con ogni mezzo, automezzo e/o veicolo consentiti dal fondo e dalla larghezza, da esercitarsi lungo una striscia di terreno della larghezza di circa quattro metri lineari, [...]; - servitù permanente di gasdotto, elettrodotto, acquedotto, condotte fognarie e collegamenti telefonici, servizi tecnologici in genere, con facoltà di interrare le tubazioni e/o collegamento a relative reti tecnologiche e di provvedere alla loro manutenzione, da esercitarsi lungo una striscia di terreno della larghezza di circa quattro metri lineari, [...]. Il tratto stradale interessato dalle presenti servitù sarà utilizzato solo per le finalità suddette; dovrà rimanere libero e sgombro da veicoli in stanzionamento e sosta, da eventuali depositi di materiali e/o rifiuti, e su di esso non potrà realizzarsi alcuna altra opera non definita nel presente contratto. I proprietari dei fondi serventi si impegnano a rispettare e far rispettare le suddette servitù anche dai propri eredi od aventi causa, menzionando l'esistenza dei costituiti diritti negli atti traslativi della proprietà o costitutivi di diritti di godimento a favore di terzi [...]", il tutto a carico del map. 314 (ora 380) e del sub. 8 (ora sub. 11) del map. 304 ed a favore dei subb. 5-6-9 del map. 304, nonché a carico del sub. 9 del map. 304 ed a favore del map. 305 e dei subb. 7-8-10 (ora unificati nel sub. 11) del mappale 304; costituita con atto d.d. 18/10/2010 rep. 125534 racc. 26651 a rogito del notaio Chiara CONTURSI di Udine ivi trascritto in data 19/11/2010 ai nn. 31872/21593 RGP.

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:*

##### **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 alcun fondo patrimoniale sugli immobili staggiti (cfr. DOC. 6).

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 29/06/2011 ai nn. 17328/2987 RGP in forza del contratto di mutuo stipulato in data 17/06/2011 rep. 39485 racc. 11330 a cura del notaio Eligio GARELLI di Tolmezzo (UD), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: € 450.000,00

Importo capitale: € 300.000,00

Durata: 15 anni

Tasso d'interesse annuo: 3,42%

Beni immobili: Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), catasto fabbricati, fg. 38 ex map. 304 sub. 7 graffato con map. 380, ex map. 304 sub. 8, ex map. 304 sub. 10, map. 305 (attualmente map. 305 sub. 1 e map. 304 sub. 11 graffato con map. 305 sub. 2 e map. 380).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**atto di pignoramento**, trascritto in data 19/04/2023 ai nn. 9503/7331 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 04/04/2023 rep. 989/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1.

Beni immobili: Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), catasto fabbricati, fg. 38 map. 305 sub. 1 e map. 304 sub. 11 graffato con map. 305 sub. 2 e map. 380.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

La parte esecutata ha enunciato allo scrivente che non vi sono spese condominiali a carico delle unità immobiliari staggite.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**FG. 38 MAP. 305 SUB. 1 E MAP. 304 SUB. 11 GRAFFATO CON MAP. 305 SUB. 2 E MAP. 380**

Dal 18/10/2010 ad oggi i proprietari risultano essere i seguenti:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di atto di compravendita d.d. 18/10/2010 rep. 125534 racc. 26651 redatto a cura del notaio Chiara CONTURSI di Udine ed ivi trascritto in data 19/11/2010 ai nn. 31872/21593 RGP, con il quale acquistava dalla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i seguenti immobili:

- unità negoziale n. 1 fg. 38 map. 304 sub. 7 (ora sub. 11) e map 314 (ora map. 380) per la quota di 1/1;
- unità negoziale n. 2 fg. 38 map. 304 sub. 8 (ora sub. 11) per la quota di 689/1000;
- unità negoziale n. 3 fg. 38 map. 304 sub. 10 (ora sub. 11) per la quota di 716/1000;
- unità negoziale n. 4 fg. 38 map. 305 per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Proprietario in forza di atto di compravendita d.d. 18/10/2010 rep. 125534 racc. 26651 redatto a cura del notaio Chiara CONTURSI di Udine ed ivi trascritto in data 19/11/2010 ai nn. 31873/21594 RGP, con il quale acquistava dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i seguenti immobili:

- unità negoziale n. 1 fg. 38 map. 304 sub. 8 (ora sub. 11) per la quota di 311/1000;
- unità negoziale n. 2 fg. 38 map. 304 sub. 10 (ora sub. 11) per la quota di 284/1000;
- unità negoziale n. 3 fg. 38 map. 305 per la quota di 1/1 di usufrutto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**FG. 38 MAP. 305 (ora MAP. 305 SUBB. 1 e 2)**

Dal 15/04/1996 al 18/10/2010 i proprietari risultano essere i seguenti:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede legale a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

Proprietari in forza di atto di compravendita d.d. 15/04/1996 rep. 76014 racc. 19152 redatto a cura del notaio Roberto CUTRUPIA di Udine ed ivi trascritto in data 19/04/1996 ai nn. 7945/5856 RGP, con il quale acquistava dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 15/04/1996 i proprietari risultano essere i seguenti:

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

**MAP. 304 SUB. 10 (ora SUB. 11)**

Dal 04/10/2010 al 18/10/2010 i proprietari risultano essere i seguenti:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 284/1000;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede legale a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 716/1000.

Proprietari in forza di variazione d.d. 04/10/2010 pratica n. UD0303587 in atti dal 04/10/2010 soppressione corte e C.T. BCNC (n. 15992.1/2010), con cui veniva soppresso il sub. 2 ex. BCNC e originato il sub. 10.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 04/10/2010 trattavasi di BCNC comune ai sub. 3-4-5.

#### **MAP. 304 SUB. 8 (ora SUB. 11)**

Dal 04/10/2010 al 18/10/2010 i proprietari risultano essere i seguenti:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 311/1000;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede legale a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 689/1000.

Proprietari in forza di variazione d.d. 04/10/2010 pratica n. UD0303587 in atti dal 04/10/2010 soppressione corte e C.T. BCNC (n. 15992.1/2010), con cui veniva soppresso il sub. 1 ex. corte e originato il sub. 8.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 04/10/2010 trattavasi di BCNC comune ai sub. 2-3-4-5-6.

#### **MAP. 304 SUB. 7 (ora SUB. 11) E MAP. 314 (ora MAP. 380)**

Dal 15/04/1996 al 18/10/2010 i proprietari risultano essere i seguenti:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede legale a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di atto di compravendita d.d. 15/04/1996 rep. 76013 racc. 19151 redatto a cura del notaio Roberto CUTRUPIA di Udine ed ivi trascritto in data 18/04/1996 ai nn. 7844/5773 RGP, con il quale acquistava dai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il map. 304 sub. 7 (ex. sub. 3 e sub. 4) ed il map. 314 (ora 380).

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 15/04/1996 i proprietari risultano essere i seguenti:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà in regime patrimoniale di separazione dei beni;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 1, cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà in regime patrimoniale di separazione dei beni.

## **7. TICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Norma di riferimento: norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.**

**Audit documentale:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Con certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del comune ai sensi e per gli effetti ex artt. 40-41 Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., in data 05/02/2024 prot. 1685/P/GEN si attesta:

- 1) "Che in data 03/05/1971 è stata rilasciata concessione edilizia prot. 2118, pratica n. 21/1971, per la costruzione di un capannone cementista artigianale e fabbricato uso abitazione. Comunicazione di inizio lavori in data 23/12/1971 e fine lavori in data 20/12/1973 desumibili da certificato di abitabilità rilasciato in data 06/02/1981;
- 2) Che in data 28/11/1974 è stata rilasciata autorizzazione in linea di polizia edile prot. 6114 per la modifica della destinazione d'uso di parte di un fabbricato adibita a laboratorio artigiano cementista e tettoia in locale di vendita prodotti. Di detto titolo edilizio agli atti dello scrivente pubblico ufficio preposto non si rinvencono comunicazioni d'inizio lavori e fine lavori. Si ritiene pertanto che detto titolo sia privo d'efficacia in quanto decaduto;
- 3) Che in data 26/01/1978 è stata rilasciata concessione per trasformazione urbanistica e attività edilizia prot. 4221/1977-5274/1997, pratica n. 1/1978, per ampliamento dei capannoni con destinazione a negozio per vendita prodotti macellati, alloggio custode, allevamento e macellazione bestiame. Di detta pratica non sono stati rinvenuti comunicazione di inizio e fine lavori e attestazione di agibilità. Si ritiene pertanto che detto titolo sia privo d'efficacia in quanto decaduto;
- 4) Che in data 06/02/1998 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 9/98, pratica 307/1997, per esecuzione dei lavori di ampliamento dell'attività commerciale, realizzazione di disimpegno e servizi igienici, attinente i mappali 304-305-314. Comunicazione d'inizio lavori d.d. 17/02/1998 prot. 2565, fine lavori d.d. 10/03/1998 prot. 30757 e certificazione di conformità del fabbricato ad uso commerciale d.d. 19/03/1998 a firma del tecnico geom. Gilberto DUSSO;
- 5) Che in data 20/03/1998 è stata presentata denuncia d'inizio attività (D.I.A.) n. 28/98 prot. 4483 a firma del tecnico geom. Gilberto DUSSO per l'intervento d'installazione di forno a legna eseguito in muratura per cottura pizza. Non è presente agli atti comunicazione di fine lavori ed asseverazione di regolare esecuzione degli stessi. A tal uopo si segnala che "tempus regit actum", in base al quale ciascun fatto o atto giuridicamente rilevante deve essere assoggettato alla normativa vigente nel momento in cui si verifica. Per il caso di specie, pertanto, è da ritenersi applicabile la L.R. 52/1991 e s.m.i., afferente norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica, ex art. 85 c. 4, come sostituito dall'art. 39 c. 1 della L.R. 34/1997, articolo abrogato dall'art. 64, comma 1, L.R. 5/2007, a decorrere dal 27 agosto 2007, come previsto dall'art. 66, c. 1, L.R. 5/2007, ove "Il mancato inizio o la mancata ultimazione dei lavori nei termini indicati nella concessione o nell'autorizzazione non comportano l'inefficacia di diritto delle stesse, che deve essere pronunciata dal Sindaco". Il provvedimento di inefficacia ad oggi risulta non essere stato emesso;
- 6) Che in data 10/11/1999 è stata rilasciata concessione in sanatoria prot. n. 17577 reg. ord. n. 199 da quanto si desume dall'atto redatto a cura del notaio Chiara CONTURSI di Udine d.d. 18/10/2010 rep. 125534 racc. 26651 ivi trascritto in data 19/11/2010 ai nn. 31872/21593 RGP. Detta concessione in sanatoria non si rinviene presso lo scrivente pubblico ufficio preposto. A tal uopo si segnala che, al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità n. 046/99 pratica Aut. 09/98 – DIA 28/98 per i mappali n. 304-305-314, è stato dato atto dell'archiviazione della pratica d'abuso edilizio avente prot. numero 17557 e numero 199 Reg. Ord. del 10/11/1999;
- 7) Che in data 11/11/1999 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità o agibilità n. 046/99 pratica Aut. 09/98 – DIA 28/98 per i mappali n. 304-305-314, il tutto VISTA: 1. la relazione dichiarazione di conformità redatta dal direttore dei lavori dell'opera geom. Gilberto DUSSO di Pozzuolo del Friuli che ha dichiarato la conformità dell'esecuzione rispetto al progetto approvato, la conformità degli impianti, il prosciugamento delle murature e la salubrità degli ambienti; 2. la pratica di abuso edilizio registrata al numero 04/99 contestata alla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 3. la nota della Procura della Repubblica presso la Pretura Circondariale di Udine d.d. 24/02/1999 n.r.g. 1937/1999 pervenuta al protocollo comunale in data 03/03/1999 prot. 2984; 4. l'ordinanza d'archiviazione della pratica d'abuso edilizio avente prot. numero 17557 e numero 199 Reg. Ord. del 10/11/1999; 5. l'attestazione del deposito ai sensi di legge del certificato di collaudo; DATO ATTO che l'interessato ha prodotto la copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto; ATTESO che i lavori ebbero inizio in data 18/02/1998 e termine in data 09/03/1998;

8) Che in data 25/10/2010 è stata presentata pratica 18/AL/10 per comunicazione attività in edilizia libera afferente sostituzione di serramenti esterni, isolamento di tutto il fabbricato a capotto interno ed esterno, cambio di destinazione d'uso senza opere, rimozione e smaltimento della copertura in eternit nonché posa di copertura in monopanel con isolamento e posa d'impianto fotovoltaico;

9) Che in data 05/11/2010 prot. 16667 è stata presentata pratica 23/AL/10 per comunicazione attività in edilizia libera afferente alla bonifica dell'esistente copertura in eternit con la sola sostituzione del manto senza interessare gli elementi strutturali della stessa e senza comportare la realizzazione di alcuna opera muraria accessoria con realizzazione d'impianto fotovoltaico da 19.980 Wp per la produzione e l'autoconsumo di energia elettrica. Non è presente agli atti, dello scrivente pubblico ufficio preposto, alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte ai sensi e per gli effetti del D.M. 19 maggio 2010 il quale apporta modifica agli allegati del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 concernente il regolamento in materia d'attività d'installazione degli impianti all'interno degli edifici (G.U. n. 11 del 13/07/2010) e s.m.i.;

10) Che in data 18/07/2011 è stata rilasciata dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 046/2011, D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i., Reg. Protocollo n. 0012306 d.d. 19/08/2011, a firma del responsabile tecnico e del dichiarante, per opere di manutenzione straordinaria attinente la ristrutturazione dell'impianto termico (climatizzazione) a servizio del capannone. Non è stato rinvenuto agli atti dello scrivente pubblico ufficio preposto il progetto a firma del per. ind. Mickael LEBON richiamato nell'attestazione di cui trattasi;

11) Che in data 05/06/2012 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 15/2011, pratica 70/2011, per le opere afferenti ristrutturazione di capannone adibito a rivendita al minuto e all'ingrosso di ricambi e accessori automobilistici, mappali 304-305-380. Comunicazione d'inizio lavori d.d. 21/09/2012 prot. 12415 d.d. 24/09/2011, con inizio in data 25/09/2012, parere favorevole igienico sanitario d.d. 21/04/2011 prot. 32452/D.IAC.IB alla realizzazione dei lavori previsti con prescrizioni e autorizzazione allo scarico n. 2631 d.d. 29/04/2011 prot. 6616 in pozzo assorbente previo depurazione. Non è presente la fine lavori e l'agibilità; all'uopo si segnala che ai sensi e per gli effetti e per gli effetti dell'art. 23 della L.R. 19/2009 l'inosservanza del suddetto termine comporta l'inefficacia di diritto e pertanto la decadenza del Permesso di Costruire di cui trattasi.

Che per gli immobili di cui trattasi non sono stati adottati e non sono in corso provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche e/o integrazioni;

Che da quanto agli atti e per quanto di competenza dello scrivente pubblico ufficio preposto non risultano essere presenti convenzioni, vincoli, oneri e/o quant'altro gravanti sugli immobili oggetto della presente attestazione."

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) in data 05/02/2024 di prot. 1686 (cfr. DOC. 4).

## 8. IUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Norma di riferimento:** norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

**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 D810", previa disamina di copia degli elaborati progettuali, nonché della documentazione unita agli stessi, forniti dal pubblico ufficio preposto del Comune a corredo della propria certificazione di commerciabilità rilasciata in data 05/02/2024, non è stato possibile effettuare una completa due diligence immobiliare; pertanto, riferendosi alle singole pratiche edilizie riportate nell'attestazione sopra richiamata e riportata nel paragrafo 7.1 del presente elaborato peritale, verosimilmente, si evidenzia:

- 1) **Pratica 21/1971** - Per il fabbricato a destinazione capannonne artigianale è stato possibile eseguire la due diligence immobiliare esclusivamente per la sagoma del fabbricato, per la quale non vi è nulla da segnalare, in quanto le opere interne sono variate in seguito alle successive pratiche edilizie precedentemente elencate al paragrafo 7.1. Per il fabbricato a destinazione residenziale disgiunto dal capannonne artigianale non è stato possibile eseguire una due diligence immobiliare in quanto attualmente risulta di proprietà terza e pertanto non inerente al presente pendente procedimento esecutivo, tuttavia si segnala che il fabbricato era stato previsto in edificazione sul ex map. 75 (ora 304) ma successivamente è stato realizzato sul ex map. 76 (ora 313);
- 2) **Autorizzazione in linea di polizia edile prot. 6114** - Trattasi di titolo decaduto (cfr. paragrafo 7.1 punto 2);
- 3) **Pratica 1/1978** - Trattasi di titolo decaduto (cfr. paragrafo 7.1 punto 3);
- 4) **Pratica 307/1997** - Trattandosi di pratica per la realizzazione d'opere interne non è possibile eseguire la due diligence immobiliare in quanto tali opere sono variate con il successivo Permesso di Costruire n. 15/2011, pratica 70/2011;
- 5) **D.I.A. n. 28/98** - Trattandosi di pratica per la realizzazione d'opere interne non è possibile eseguire la due diligence immobiliare in quanto tali opere sono variate con Permesso di Costruire n. 15/2011, pratica 70/2011;
- 6) **Pratica 18/AL/10** - Nel merito, verosimilmente, nulla da segnalare.
- 7) **Pratica 23/AL/10** - Nel merito, verosimilmente, nulla da segnalare.
- 8) **Pratica 70/2011** - Nel merito, verosimilmente, nulla segnalare ad eccezione della rampa con pendenza <8%, che consente l'accesso alla veranda adibita ad ufficio, prevista nei progetti, tuttavia non rinvenuta durante le operazioni peritali di sopralluogo.

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, è parere dello scrivente, possa trovare applicazione la L.R. 19/2009 e s.m.i., il cui Capo VI (da artt. 41 a 56 bis), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e 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 le norme sovraordinate, ove applicabili, infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998); loro successive modifiche e/o integrazioni. Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al pubblico ufficio preposto del Comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito. Si rammenta, inoltre, che: a) 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); b) sia comunque 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 e sue s.m.i.). 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 per le sopra menzionata procedura, 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 in via prudenziale (oneri professionali esclusi). Nello specifico, per i deprezzamenti apportati, vedasi parte analitica, sintesi valutativa e conclusioni (reconciliation), allegata al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale della stessa (DOC. 2 – procedimenti estimativi).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

**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 e s.m.i.**

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione per mezzo di cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser modello DISTO TM touch D810 della Leica, sono state rilevate le seguenti difformità:

### **CORPO A**

Fg. 38 map. 304 sub. 11 graffato con il map. 305 sub. 2 e map. 380

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. diversa destinazione d'uso del vano spogliatoio ove si è rinvenuta una mensa; 2. diversa destinazione d'uso del vano, di minor estensione, rivendita ricambi all'ingrosso ove si è rinvenuto un ufficio; 3. difforme altezza interna del vano deposito olii lubrificanti, ove si è rinvenuta una hmin 2,66 ml contro hmin 2,85 ml presente nella scheda planimetrica. Si segnala che non è stato possibile rilevare hmax interna del vano, per la presenza di materiale vario stipato.

Fg. 38 map. 305 sub. 1

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. diversa distribuzione degli spazi interni in quanto si è rinvenuta la presenza di parete divisoria, in opera per mezzo di pannelli, verosimilmente, in pvc, che di fatto divide l'unico vano della planimetria catastale in due vani (deposito e autofficina per sostituzione gomme veicoli); 2. difforme altezza interna del vani, deposito e autofficina per sostituzione gomme veicoli, ove si è rinvenuta hmin 3,89 e hmax 4,65 contro hmin 3,65 hmax 4,33 presente nella scheda planimetrica.

### **CORPO B**

In linea generale, coerentemente con quanto precisato nella risoluzione n. 3/T del 6 novembre 2008, si ribadisce che gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria "D/1 - opifici" e che nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in quanto ne determinano il carattere sostanziale di centrale elettrica e, quindi, di "opificio". Con riferimento alle installazioni fotovoltaiche poste su edifici ed a quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio urbano, si precisa che, in coerenza con i principi generali esposti nella citata risoluzione n. 3/T del 2008, non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili. In proposito, si chiarisce che è necessario procedere, con dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, alla rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare a cui risulta integrato, allorquando l'impianto fotovoltaico ne incrementa il valore capitale (o la relativa redditività

ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale. In tal senso, erano state fornite istruzioni con circolare n. 10/T del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Non hanno autonoma rilevanza catastale, e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari, le porzioni di immobili ospitanti gli impianti di produzione di energia di modesta entità, in termini dimensionali e di potenza, come, ad esempio, quelli destinati prevalentemente ai consumi domestici. In particolare, non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa (in considerazione della limitata incidenza reddituale dell'impianto) qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 kW per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- la potenza nominale complessiva, espressa in kW, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;
- per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 m<sup>3</sup>, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

La dichiarazione di variazione in catasto, quando ne ricorrono i presupposti, resta in carico ai titolari dei diritti reali sull'immobile da effettuare entro gg. 30 (trenta) dall'ultimazione dello stesso o da quando è divenuto servibile. All'uopo pare utile rammentare che il soggetto obbligato, in base ai principi generali stabiliti dall'ordinamento, può incaricare dell'adempimento altri soggetti, mediante specifica delega redatta nelle forme di legge; in tale circostanza, la dichiarazione è sottoscritta, per la proprietà, dal soggetto delegato.

(cfr. circolare n. 36/E Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Normativa Direzione Centrale Catasto e Cartografia, Roma 19/12/2013; cfr. Agenzia del Territorio Direzione Centrale Catasto e Cartografia, Roma 22/06/2012, cfr. circolare n. 10/T del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311).

Pertanto, nel caso di specie, per quanto sopra descritto e specificato, lo scrivente fa presente che l'impianto fotovoltaico costituisce semplice pertinenza d'unità immobiliare urbana (u.i.u.) e, non soddisfacendo almeno uno dei requisiti sopra descritti, è necessario verificare se lo stesso incrementa il valore capitale (o la redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) a cui l'impianto risulta integrato.

Infra si cerca, fin d'ora, di dare delle linee guida per il calcolo della rendita catastale dell'impianto fotovoltaico in essere. Esistono due possibilità: 1. se si può risalire al valore d'acquisto dell'impianto, la rendita si determina con la seguente formula: Rendita Catastale Impianto = Costo Impianto × 0,75 × 0,5 × 2%; 2. se non è possibile risalire al valore d'acquisto dell'impianto, la rendita si calcola assumendo un valore forfettario pari a 1.200 o 1.300 €/kWp Rendita Catastale Impianto = 1.200 o 1.300 × Potenza Impianto × 2%.

Nel caso di specie, fruendo del valore dell'impianto, così come rappresentato dalla parte esecutata (cfr. DOC. 2), avremo:

rendita catastale impianto = €. 85.261 × 0,75 × 0,5 × 2% = €. 639,46

rendita catastale fg. 38 map. 304 sub. 11 graffato con map. 305 sub. 2 e map. 380 = €. 2.320,00

rendita catastale fg. 38 map. map. 305 sub. 1 = €. 284,46

somma delle rendite = €. 2.604,46

€. 2.604,46 × 15% = €. 390,67

€. 639,46 > €. 390,67

Da questi calcoli si evince che la rendita dell'impianto fotovoltaico è maggiore rispetto al 15% della somma delle rendite delle uu.ii.uu. e, pertanto, risulta necessario procedere con l'attinente

dichiarazione di variazione catastale da parte del soggetto interessato alla rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) a cui l'impianto risulta integrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova denuncia di accatastamento per mancata introduzione presso il catasto fabbricati; il tutto in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) in data 05/02/2024 di prot. 1686 (cfr. DOC. 4).

### 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 POZZUOLO DEL FRIULI VIA QUARTO GENOVA 42

## CAPANNONE PER RIVENDITA AL MINUTO E ALL'INGROSSO

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di **capannone per rivendita al minuto e all'ingrosso di ricambi / accessori automobilistici** con annesso deposito, cantina ed area pertinenziale esterna. Il tutto sito in comune di Pozzuolo del Friuli (UD) via Quarto Genova n. 42, in zona periferica rispetto al centro abitato del comune Pozzuolo del Friuli. L'ubicazione è buona relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali, banche, posta, negozi, pubblici servizi, ecc.; in quanto non si trovano a distanze ragguardevoli.

#### Identificazione catastale:

catasto fabbricati, foglio 38 mappale 305 sub. 2 graffato con mappale 304 sub. 11 e mappale 380 , categoria D/8, rendita 2.320,00 €, indirizzo catastale: via Quarto Genova n. 42;

catasto fabbricati, foglio 38 mappale 305 sub. 1 , categoria C/2, classe 1, consistenza 162 mq, rendita 284,46 €, indirizzo catastale: via Quarto Genova n. 42.

#### Intestazione catastale:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### Confini a mappa catasto terreni:

Map. 304: Nord mapp. 305-313, Est map. 380 e pubblica via, Sud map. 82 e pubblica via, Ovest map.

74, salvo se altri;

Map. 305: Nord map. 306, Est map. 313, Sud map. 304, Ovest map. 74, salvo se altri;

Map. 380: Nord map. 313, Est pubblica via, Sud pubblica via, Ovest map. 304, salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'impianto è ubicato in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

**Immobiliari**Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005***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: €. 298.934,08

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario del valore di mercato stimato (prudenziale) del -30% per difformità catastali ed edilizio urbanistiche nonché impiantistiche riscontrate	€. -89.680,22

## RIEPILOGO VALORI:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 209.253,86

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 209.253,86

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIA QUARTO GENOVA 42

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

DI CUI AL PUNTO B

Trattasi d'impianto fotovoltaico integrato da 19.980 Wp ubicato all'estradosso di copertura del compendio immobiliare staggito, con posizionamento a Est/Ovest (cfr. DOC. 7).

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'impianto è ubicato in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

#### **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: € 43.048,82

RIEPILOGO VALORI:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 43.048,82

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.048,82

#### **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 consentono 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 espone 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 meccanizzata 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.

#### **Procedimento di stima fruito per la valutazione dell'impianto fotovoltaico verosimilmente integrato al manto di copertura**

Il valore corrente rappresenta il valore di mercato in un momento intermedio del ciclo di produzione legato alla valorizzazione in corso. Il valore corrente è quindi il valore di mercato in una fase intermedia del processo produttivo nella quale si considera possa essere scambiato nel mercato nello stato in cui si trova e a definite condizioni contrattuali. La stima del valore corrente può essere svolta secondo due formulazioni dette del valore retrospettivo (o passato) e del valore prospettivo (o futuro). In un processo di trasformazione, il valore retrospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla somma del valore di mercato all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima. Il valore prospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla differenza tra il valore di mercato all'avvenuta trasformazione e i costi da sostenere per completare il suo mutamento, dal momento di stima alla fine del ciclo produttivo, configurandosi così come valore di trasformazione. Il processo di trasformazione può riguardare l'edificazione di un'area, la ristrutturazione di un edificio, l'ampliamento di un immobile, la realizzazione d'un impianto fotovoltaico e così di seguito. Il valore corrente mira a valutare l'immobile in sviluppo in genere ai fini del finanziamento e del trasferimento a un soggetto subentrante. In termini finanziari il valore retrospettivo si calcola con la somma dei montanti del valore (o prezzo) di mercato all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima. Il valore prospettivo si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato all'avvenuta trasformazione scontato al momento intermedio e i valori dei costi da sostenere per completare il mutamento scontati al momento intermedio.

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	consistenza (SCV)	€/mq	valore intero	valore diritto
A	capannone per rivendita al minuto e all'ingrosso	583,13	358,8459863	€ 209.253,86	€ 209.253,86
B	Impianto fotovoltaico			€ 43.048,82	€ 43.048,82
				<b>€ 252.302,68</b>	<b>€ 252.302,68</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento de quo colpisce la quota intera in capo alla parte esecutata dell'asset immobiliare staggito, pertanto, potrà essere ricompreso nella vendita del presente lotto a quota intera. Gli immobili pignorati si giudicano non comodamente divisibili, ai sensi e per gli effetti ex art. 720 C.C., in quanto un eventuale frazionamento in natura e/o loro vendita separata pregiudicherebbe la funzione economica dell'asset immobiliare, arrecando allo stesso 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):

**€. -89.680,22**

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

**€. 252.302,68**

**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:

**€. -63.075,67**

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: €. 189.227,01

Arrotondamento: €. -227,01

**Valore di vendita giudiziaria arrotondato** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.000,00

data 07/02/2024

L'Ausiliare Giudiziario  
Geom. Luca Vuerich

Allegati:

- DOC. 1) documentazione fotografica;
- DOC. 2) procedimenti estimativi;
- DOC. 3) documentazione catastale;
- DOC. 4) certificato di destinazione urbanistica e commerciabilità;
- DOC. 5) attestazione Ag. Entrate locazione;
- DOC. 6) certificati Comune di Ovaro (UD);
- DOC. 7) documenti impianto fotovoltaico;
- DOC. 8) certificato prevenzione incendi;
- DOC. 9) copia atto di provenienza + trascrizione;
- DOC. 10) restituzione eidotipo.

Coveg S.r.l. - www.inguidine.it