



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

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

PEC: luca.vuerich@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2022

## LOTTO 1

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

**A**

Trattasi di negozio con annesso posto auto scoperto posti al piano terra di un complesso immobiliare denominato "Residence Villachiara" ubicato a Palmanova (UD) in Contrada Villachiara al n. 22 a Sud-Est di Piazza Grande. Ottima l'ubicazione relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali: negozi, banche, servizi di trasporto pubblico, pubblici esercizi, ecc; che si trovano nelle immediate vicinanze e/o a distanze non ragguardevoli.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 5 mappale 364 sub. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 99 mq, rendita € 1.385,60;

catasto fabbricati, foglio 5 mappale 364 sub. 54, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 21,69.

*Intestazione catastale:*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 364: Nord pubblica via, Est pubblica via, Sud pubblica via, Ovest pubblica via; salvo se altri.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie Commerciale Vendibile:	114.32'6
Xcmtg'f'k'O gtecq'f'gmko o qdkg'p'gmq'ucvq'f'k'hwq'g'f'kf'k'kwq'lp'evk'uk'vtqxc<	p03670; : .65
Xcmtg'f'k'xgpf'kc'i'kw'k'k'ctlc'f'gmko o qdkg'p'gmq'ucvq'f'k'hwq'g'f'kf'k'kwq'lp'evk'uk'vtqxc<	p032; 0; : : 4
F'cvc'f'gnc'xcnwc kqpg<	491234246

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi. S'allega inoltre, al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzionale Provinciale di Udine Ufficio Territoriale di Udine d.d. 22/01/2024, 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 22/01/2024**

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

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

###### **Fondo patrimoniale**

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sugli immobili oggetto del presente lotto. (cfr. DOC. 6 Certificati e/o attestazioni rilasciate dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tavagnacco UD e Premariacco UD).

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria**, iscritta in data 29/12/2004 ai nn. 43287/7618 RGP in forza della concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata in data 16/12/2004 rep. 109909 racc. 17636 a cura del notaio Chiara CONTURSI di Udine, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: € 320.000,00

Importo capitale: € 106.000,00

Durata: 13 anni

Tasso d'interesse annuo: 3,60%

Beni immobili: Comune di Palmanova (UD), catasto fabbricati, fg. 5 map. 364 sub. 1.

**ipoteca volontaria**, iscritta in data 12/04/2005 ai nn. 11806/2269 RGP in forza della concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata in data 16/12/2004 rep. 109909 racc. 17636 a cura del notaio Chiara CONTURSI di Udine, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1.

Importo ipoteca: € 320.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Durata: 13 anni

Tasso d'interesse annuo: 3,60%

Beni immobili: Comune di Palmanova (UD), catasto fabbricati, fg. 5 map. 364 sub. 1.

**N.B.** in rettifica d'ipoteca iscritta in data 29/12/2004 ai nn. 43287/7618 in quanto per mero errore veniva indicato il capitale di € 106.000,00 anzichè € 160.000,00.

**ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta in data 29/06/2016 ai nn. 15717/2536 RGP in forza ruolo emesso da Equitalia Nord S.p.a. in data 24/06/2016 rep. 1469 racc. 11516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro il sig. Mario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 214.116,52

Importo capitale: € 107.058,26

Beni immobili: Comune di Palmanova (UD), catasto fabbricati, fg. 5 map. 364 sub. 1 e 54.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**atto di pignoramento**, trascritto in data 16/03/2022 ai nn. 7018/5299 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 10/12/2021 rep. 3302/2021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 ciascuno.

Beni immobili: Comune di Palmanova (UD), catasto fabbricati, fg. 5 map. 364 sub. 1.

**atto di pignoramento**, trascritto in data 23/10/2023 ai nn. 26137/20157 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 03/10/2023 rep. 3190/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 ciascuno.

Beni immobili: Comune di Palmanova (UD), catasto fabbricati, fg. 5 map. 364 sub. 54.

#### 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:	<b>€.376,01</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€.1.420,60</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€62 ,00</b>

Millesimi condominiali: **vedasi atti di provenienza e/o statuto condominiale vigente**

Ulteriori avvertenze:

Ur gug"eqpf qo lplcrk"cf "cf f gdkctuk"lp"qwgo r gtcpl c"cmg"f kur quk kqpk"ngi kurvkg"xlk gpk"pqto cvxc" fK' tktlo gpvq< ctv0' 85" F kur 0' C v0' E0E0" kl' svwg." equ." eqo g modificato dall'art. 18 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (cfr. DOC. 7 Spese condominiali). "

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Dal 10/10/2011 ad oggi i proprietari risultano essere i seguenti:

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

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

I sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietari in forza di atto di successione d.d. 10/10/2012 rep. 3001/9990/12 e trascritto a Udine in data 14/01/2013 ai nn. 966/720 RGP, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta in data 10/10/2011.

#### Note

Sono presenti:

- accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta in data 26/03/2012 ai nn. 6907/5307 RGP da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- accettazione d'eredità con beneficio d'inventario trascritta in data 03/01/2012 ai nn. 293/229 RGP da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 16/12/2004 al 10/10/2011 i proprietari risultano essere i seguenti:

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

La sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto di compravendita d.d. 16/12/2004 rep. 109908 racc. 17635 a cura del notaio Chiara CONTURSI di Udine ivi trascritto in data 29/12/2004 ai nn. 43286/30721 RGP, con cui la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dal 20/12/1999 al 10/10/2011 i proprietari risultano essere i seguenti:

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

La società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto di compravendita d.d. 20/12/1999 rep. 52518 a

cura del notaio Giorgio MARASPIN di Codroipo, trascritto a Udine in data 29/12/1999 ai nn. 34005/23787 RGP, con cui la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino 20/12/1999 i proprietari risultano essere:

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

## **7. PRATICHE 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 di commerciabilità rilasciato in data 12/02/2024 il pubblico ufficio preposto del Comune di Palmanova (UD) attesta:

"- che per l'immobile distinto catastalmente al Foglio 5 mappale 364 sub. 1 e per l'immobile distinto catastalmente al Foglio 5 mapp. 364 sub. 54 del Comune di Palmanova risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- n. 01/067 del 12/12/2001 rilasciata alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'intervento di ristrutturazione urbanistica – 1° lotto degli immobili siti in Contrada Villachiarà, Via Bandiera Moro, Contrada Collalto, Via Lion con la realizzazione del fabbricato denominato "Residence Villachiarà" di cui fa parte l'immobile sopra menzionato;
- n. 01/067ter del 27/01/2003 rilasciata alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'intervento di ristrutturazione urbanistica secondo lotto costruzione condominio contrada Villachiarà, via Lion, contrada Collalto, di cui fa parte l'area Ente Urbano;
- n. 01/067quater del 16/07/2003 rilasciata alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'intervento di modifiche e variante alla concessione 01/067 - I° lotto;
- n. 01/067cinque del 16/12/2004 rilasciata alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'intervento di variante alla concessione 01/067;
- n. 01/067sei del 16/12/2004 rilasciata alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'intervento di variante alla concessione 01/067ter e successive;

- che i lavori oggetto delle suddette concessioni edilizie risultano iniziati in data 10/01/2002;

- che con nota prot. n. 13564 del 21/07/2003, è stato comunicato che in data 21/07/2003 sono stati ultimati i lavori relativi al lotto di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di richiesta;

- che con nota prot. n. 13564 del 21/07/2003 è stato richiesto il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità. Ai sensi dell'ex art. 28 della L.R. 19/2009 (ex art.86 della L.R. 52/1991 e s.m.i.), trascorsi i 60 giorni dalla richiesta l'agibilità si intende attestata;

- precedentemente alla realizzazione dell'immobile distinto catastalmente al Foglio 5 mappale 364 sub 1 del Comune di Palmanova realizzato in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 01/067 del 12/12/2001, insisteva sulla stessa area di sedime un fabbricato edificato anteriormente al 1 settembre 1967;

- agli atti del Comune non è reperibile il titolo originario per la realizzazione del fabbricato;

- agli atti del Comune non è reperibile il Piano di Fabbricazione non si è a conoscenza della data della sua adozione;

- il primo strumento urbanistico reperibile è il Piano regolatore Generale Comunale, adottato con

delibera consiliare n. 60 del 31/03/1969, approvazione delle controdeduzioni con delibera consiliare n. 84 del 6 luglio 1969 e approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 84/URB /0791/Pres. del 22/03/1972;

- ai sensi di tale PRGC l'immobile era ricompreso in "Zona residenziale del Centro Storico";

- l'immobile preesistente immobile era di proprietà del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* della Regione Friuli-Venezia Giulia, che vi svolgeva attività di magazzino, deposito lubrificanti e deposito carburanti agricoli agevolati, e al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono state rilasciate negli anni le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 105/78 del 06/09/1978 per opere di ampliamento dei magazzini e sistemazioni interne;
- concessione edilizia n. 92/81 del 02/06/1981 per opere di straordinaria manutenzione, demolizione e ricostruzione di murature e tettoia pericolanti;
- concessione edilizia n. 86/84 del 24/07/1984 per la modifica di un serbatoio;
- concessione edilizia n. 139/87 del 11/06/1987 per apertura di un portone carroio;
- concessione edilizia n. 91/084 del 24/05/1991 per opere di manutenzione della copertura del capannone;
- concessione edilizia n. 93/030 del 22/02/1993 per rimaneggiamento della copertura;
- Denuncia di Inizio Attività DIA97/01361 del 23/01/1997 per manutenzione delle murature e dei serramenti;
- Denuncia di Inizio Attività DIA98/11719 del 27/07/1998 per rimaneggiamento del manto di copertura.

Tali pratiche non sono state menzionate nella precedente attestazione in quanto con il rilascio della concessione edilizia n. 01/067 del 12/12/2001 alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'intervento di ristrutturazione urbanistica – 1° lotto degli immobili siti in Contrada Villachiarà, Via Bandiera Moro, Contrada Collalto, Via Lion con la realizzazione del fabbricato denominato "Residence Villachiarà", i precedenti immobili sono stati completamente demoliti e non possono essere più oggetto di verifica.

Per lo stesso motivo, non si ritiene indispensabile allegare copia delle pratiche edilizie sopra riportate precedenti alla concessione edilizia n. 01/067 del 12/12/2001.

Per quanto di competenza del Comune di Palmanova, dalle informazioni in possesso di questo Ufficio non esistono formalità, convenzioni, vincoli, oneri, gravami, o quant'altro, gravanti sugli immobili in oggetto.

I vincoli connessi con il carattere storico-artistico sono stabiliti dal D.M. 13 maggio 1961 "Dichiarazione di interesse storico-artistico di tutto il complesso monumentale e storico della Città di Palmanova (Udine)".

Allo scrivente ufficio non è dato sapere se il bene in oggetto sia gravato da censo, livello o uso civico.

Non sono stati adottati e non sono in corso provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i."

\*elt0F QE06'Egt vllccvq"fkf guvpc| kpg"wdcplvcc"g"eqo o gtecdkks+\*

**Note**

Vedasi inoltre DOC. 8 afferente attestazione prevenzione incendi rilasciata dal pubblico ufficio preposto del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Udine a riscontro istanza predisposta ed inoltrata dallo scrivente d.d. 18/01/2024. -

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Xgf cuk'pgr'o gtsq"egt vllccvq"tkvccvq"fcnr'vddrteq"vllccvq"r tgr quvq"fgn'Ego wpg"fk'Rcm cpqxc"WF + lp"fcw" 34/22/244 prot. 4/2024."c" hto c" fgn'Vksqrctg"fk' Rquk kpg" Qti cpk| cvxc" I guvqpg" fgn' Vgttkqtlq" g" fgn Rcvtko qplq" fgn'Ego wpg" \*elt0 F QE0' 6" Egt vllccvq"fk' f guvpc| kpg" wdcplvcc" g" eqo o gtecdkks=0

**8. GIUDIZI 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 D8", 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 12/02/2024 verosimilmente si rileva:

**SUB. 1**

- presenza d'un ulteriore servizio igienico, dotato esclusivamente di lavabo e doccia, contermine a quello previsto in progetto;
- diversa distribuzione degli spazi interni, in opera per mezzo di numerose tramezzature di cartongesso, che suddividono l'unità immobiliare urbana in più vani;
- presenza di tre pilastri non segnalati nella tavola di variante fornita dal pubblico ufficio preposto del Comune.

**SUB. 54**

Verosimilmente nulla da segnalare.

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 (artt. 41-56), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, (nel caso de quo, verosimilmente, potrebbe trovare applicazione o l'art. 49 o l'art. 50 o l'art. 51) 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, D.M. 17 gennaio 2018 G.U. 20 febbraio 2018, LR 16/2009 – Regolamento attuativo DPR 19 marzo 2018, n. 66/Pres.), antincendio (Decreto 3 agosto 2015 G.U. 20 agosto 2015, n. 192 – SO n. 51 Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139), 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 modifiche e/o integrazioni. Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita ai pubblici uffici preposti del Comune e, se del caso, del Alla Direzione centrale infrastrutture e territorio Area interventi a favore del territorio Servizio edilizia Udine (invero, resta il fatto che, in presenza di abusi edilizi strutturali, esiste una prassi diffusa che ammette le versioni "in sanatoria" del deposito strutturale e autorizzazione sismica, cioè effettuati in maniera tardiva o postuma rispetto all'opera compiuta); pertanto, a seguito della presentazione di debite istanze, tali uffici potranno e dovranno 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 sopra 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 ai pubblici uffici preposti al momento della presentazione di afferente/i domanda/e debitamente istruita/e. 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 forfettari 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 – procedimento estimativo MCA+SdS).

### Note

Un tanto al fine di precisare che quanto sopra descritto e specificato per il giudizio di conformità edilizia è salvo quanto enunciato dal pubblico ufficio preposto del Comune nel certificato di comemriabilità d.d. 12/02/2024, che nella sezione d'interesse infra si riporta: "[...] Tali pratiche non sono state menzionate nella precedente attestazione in quanto con il rilascio della concessione edilizia n. 01/067 del 12/12/2001 alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'intervento di ristrutturazione urbanistica – 1° lotto degli immobili siti in Contrada Villachiera, Via Bandiera Moro, Contrada Collalto, Via Lion con la realizzazione del fabbricato denominato "Residence Villachiera", i precedenti immobili sono stati completamente demoliti e non possono essere più oggetto di verifica. Per lo stesso motivo, non si ritiene indispensabile allegare copia delle pratiche edilizie sopra riportate precedenti alla concessione edilizia n. 01/067 del 12/12/2001."

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

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

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

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Palmanova (UD) in data 12/02/2024 prot. 4/2024." c" Hto c" f gn" Vlkqrctg" f k' Rquk kpgg" Qti cpk | cvxc" I guvkpgg" f gn" Vgttkqtq" g" f gn Rcvtko qpkq" f gn' Ego wpg" \*elt0' F QE0' 6" Egt vllccq" f k' f guvkpc| kpgg" vtdcpkulec" g" eqo o gtekcdkx«-0

## 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 PALMANOVA CONTRADA VILLACHIARA 22

## NEGOZIO CON ANNESSO POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di negozio con annesso posto auto scoperto posti al piano terra di un complesso immobiliare denominato "Residence Villachiarà" ubicato a Palmanova (UD) in Contrada Villachiarà al n. 22 a Sud-Est di Piazza Grande. Ottima l'ubicazione relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali: negozi, banche, servizi di trasporto pubblico, pubblici esercizi, ecc; che si trovano nelle immediate vicinanze e/o a distanze non ragguardevoli.

### Identificazione catastale:

catasto fabbricati, foglio 5 mappale 364 sub. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 99 mq, rendita € 1.385,60;

catasto fabbricati, foglio 5 mappale 364 sub. 54, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 21,69.

### Intestazione catastale:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2.

### Confini a mappa catasto terreni:

Map. 364: Nord pubblica via, Est pubblica via, Sud pubblica via, Ovest pubblica via; salvo se altri.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio con annesso posto auto scoperto situati al piano terra di un complesso condominiale denominato "Residence Villachiarà". L'unità immobiliare a destinazione commerciale gode di due affacci ed accessi, uno fronte strada (Contrada Villachiarà) mentre il secondo sul cortile interno del complesso condominiale. Dagli elaborati progettuali forniti dal pubblico ufficio preposto

del Comune si evince che l'unità immobiliare oggetto d'interesse era stata predisposta come openspace ad eccezione del bagno e dell'antibagno, tuttavia, alla data del sopralluogo si sono rinvenuti numerosi tramezzi interni, verosimilmente in cartongesso, per dividere i vari ambienti del locale. Il posto auto scoperto è situato nel cortile interno del complesso condominiale, posto frontalmente all'unità immobiliare a destinazione commerciale oggetto del presente pendente processo esecutivo.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: **€. 171.292,27**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario del -15% del valore di mercato stimato (prudenziale) per difformità edilizie, catastali e prevenzioni incendi riscontrate	€. -25.693,84

### RIEPILOGO VALORI:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 145.598,43**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 145.598,43**

## 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 descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

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

### **Basi diverse dal valore di mercato**

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

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

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di vendita forzata richiede stime più 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.

### **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.

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:

RF"	f gnet k kpg"	eqpulgpl c *UEX+	blo s	xcmt g'lpvt q	xcmt g'f k lsvq
C	P gi q  kq eqp cpgguq r quq'cwgq	114,30	1.273,827034	€ . 3670; : .65	€ . 3670; : .65
				<b>€ 3670; : .65 'p'</b>	<b>€ 3670; : .65 'p'</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): €.-25.693,84  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.598,43

**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: €.-36.399,61

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: €. 109.198,82

Arrotondamento: €. -198,82

**Valore di vendita giudiziaria arrotondato** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.000,00

data 29/03/2024

L'Ausiliare Giudiziario  
 Geom. LUCA VUERICH

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