

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE****STIMA DI BENI COSTITUENTI MASSA FALLIMENTARE***Redatta in conformità al D.L. 83/2015 come convertito in L. 132/2015*

Fallimento di:	<b>Fallimento n.ro →</b>	<b>11/2018</b>
<b>FEDRIGO S.p.A.</b> In persona del legale rappresentante	<b>Giudice Delegato →</b>	dott. D. Venier
	<b>Udienza →</b>	/
	<b>Esperto Stimatore nominato:</b> dott. Giancarlo Vellani	

**PRINCIPALI EVIDENZE**

1	<b>Curatore fallimentare nominato →</b>	<b>Avv. M. SIMEON</b>
2	<b>Data conferimento incarico →</b>	dd. 14/09/2018
3	<b>Quesito demandato all'Esperto →</b>	Affrontato "punto per punto" nel prosieguo della presente Relazione di Stima
4	<b>Ricerche svolte presso:</b>	Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di Udine Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico Comune di Martignacco; Conservatoria Registri Immobiliari di Udine
5	<b>Data sopralluoghi:</b> distribuiti nel tempo	<b>Alla presenza di:</b> Curatore Fallimentare

**PREMESSA**

La presente Relazione di stima riguarda:

a) un terreno edificabile con relativo stradello di accesso, ed

b) quota-parte pari a 1/10 di un “posto auto” residuale;

**entità entrambe ubicate nel contesto di Martignacco, Udine**, con l’evidenza che il terreno edificabile ed il relativo percorso di accesso risultano del tutto autonomi (tanto da essere considerati entro un unico “lotto” in sede peritale), mentre il posto auto riveste un’importanza ridottissima trattandosi di semplice “*quota-parte*” pari ad 1/10 di comproprietà, essendo inserita all’interno del complesso immobiliare in via Spilimbergo 230, perciò non essendo contiguo ad alcuna area ancora in capo al Fallimento.

In tal senso, i 2 cespiti come sopra indicati in capo alla società Fallita andranno a costituire altrettanti “lotti unitari” (rispettivamente “Lotto 1°” e “Lotto 2°”) venendo inquadrati *in primis* sotto l’aspetto amministrativo e successivamente fornendo un’immediata indicazione di valore e quant’altro necessario ai fini della futura vendita; il tutto come di seguito:

1) per quanto a: *verificare con interrogazione completa dei registri immobiliari l’esistenza di proprietà del fallito ulteriori rispetto a quelle sopra indicate:*

Eseguita nuova visura catastale aggiornata alla data della presente Relazione con specifica interrogazione estesa all’intero territorio nazionale sia mediante P.IVA della Fallita che mediante nominativo della stessa, non sono emersi ulteriori immobili al di fuori delle provincie di Trieste ed Udine; si procede quindi con la trattazione dei beni come indicati con le lettere a) e b ad inizio pagina secondo gli ulteriori punti:

- 2) *descrivere i beni immobili, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari e catastali:*
- 3) *verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e la volturazione dei beni:*
- 4) *descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa:*
- 5) *accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto o della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziale per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno,*

*fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ed allegando tutti i documenti rinvenuti:*

- 6) verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/ agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza;*
- 7) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;*
- 8) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazione già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno*

2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

9) verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;

10) verificare se i beni oggetto di perizia siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

11) esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicare i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;

12) verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica;

13) determinare il valore di mercato dei beni immobili procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e

*precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

*14) indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento;*

## **LOTTO 1°**

**Terreno edificabile pp.cc.nn. 1044, 1045 e 1065 e**

**Stradello d'accesso p.c.n. 1052**

### **IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI**

- a **livello catastale** questo Lotto risulterà così censito:

**al Catasto Terreni**

**C.C. di Martignacco**

F.M.	p.c.n.	qualità	classe	area	R.D.	R.A.
9	1044	Seminativo	3	2.891	22,40	12,69
9	1045	Seminativo	3	141	1,09	0,62
<b>Intestatari →</b>		<b>FEDRIGO S.p.A. – impresa di costruzioni – TS con 1/1 p.i.</b>				

**al Catasto Fabbricati:**

Foglio	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	<b>Rendita</b>
--------	--------	------	----------	-------	------	------	-----	-------	-----	----------------

9	1065	7	V.Spilimbergo	T	/	F1	/	68 mq.	/	/
9	1052	7	V.Spilimbergo	T	/	F1	/	484 mq.	/	/
9	1052	8	V.Spilimbergo	T	/	F1	/	114 mq.	/	/
<b>Intestatari →</b>		<b>FEDRIGO S.p.A. – impresa di costruzioni – con 1/1 p.i.<sup>1</sup></b>								

**NOTA**

In sede formazione dello specifico “lotto”, ai fini di garantire l’accessibilità dalla Pubblica via (e, in senso contrario, permettere il raggiungimento della Pubblica via), lo scrivente ha previsto di ricomprendere nello specifico Lotto 1°, costituito principalmente dalle pp.cc.nn. propriamente “edificabili” (in quanto potenziale sede di nuove costruzioni) **anche lo stradello** come esistente a partire dalla pubblica via, identificato dal numero di p.c.n. 1052 (in catasto terreni “ente urbano di mq. 622” ed in catasto fabbricati p.c.n. 1052 subb 7 e 8, di proprietà della Fedrigo s.p.a.), *da gravare di servitù non aedificandi in quanto già sfruttato volumetricamente per il vicino complesso edilizio già realizzato dalla medesima società ora fallita* e sul quale i comproprietari del citato complesso immobiliare transitano in forza di singole **servitù** (**testuale<sup>2</sup>: servitù di accesso, transito pedonale e carraio da e per la pubblica via (via Spilimbergo) esclusa la sosta, nonché servitù di acquedotto,**

---

<sup>1</sup> Giusto contratto di *datio in solutum* dd. 23/12/2016 depositato presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine sub. 741/552 del 11/01/2017


<sup>2</sup> come da contratto di compravendita di altra unità del medesimo complesso, p.c.n. 1050 subb. catt. 24, 25, 14 e 26, Conservatoria Udine, Reg. Gen 31343 – Reg. Part. 22417

*gasdotto, elettrodotto, per l'installazione di condutture fognarie, linee telefoniche e di impianti tecnologici in genere, con l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico pro quota dei fondi dominanti) come costituite al momento dei rispettivi rogiti.*


**CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI UDINE**

**Relativamente alle sole pp.cc.nn. 1044 e 1045 (terreno edificabile):**


- 1) Nota di iscrizione Registro Generale 7440 Registro particolare n. 940 del 28/03/2018:**

Iscritta ipoteca giudiziaria per un totale di **Euro 6.857,86** a favore  a peso delle pp.cc.nn. 1044 e 1045.


- 2) Nota di iscrizione Registro Generale 7441 Registro particolare n. 941 del 28/03/2018:**

Iscritta ipoteca giudiziaria per un totale di **Euro 58.350,35** a favore  a peso delle pp.cc.nn. 1044 e 1045.

- 3) Nota di iscrizione Registro Generale 7442 Registro particolare n. 942 del 28/03/2018:**

Iscritta ipoteca giudiziaria per un totale di **Euro 8.025,16** a favore  a peso delle pp.cc.nn. 1044 e 1045.

- 4) Nota di iscrizione Registro Generale 7724 Registro particolare n. 999 del 03/04/2018:**

Iscritta ipoteca giudiziaria per un totale di **Euro 164.275,98** a favore  a peso delle pp.cc.nn. 1044 e 1045.



**Relativamente alle sole pp.cc.nn. 1065 e 1052:**

In sede di vendita del “Lotto 1°” come composto, sarà da procedere alla **cancellazione dell’ipoteca gravante oggi quale “mutuo di cantiere sulle pp.cc.nn. 1065 e 1052 (quota-parte posto auto)**, costituita con Intesa San Paolo s.p.a. nei confronti di Fedrigo S.p.a. – impresa di costruzioni – quale “terzo datore di ipoteca” per Euro 2.600.000,00 di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, giusta iscrizione a peso delle iniziali pp.cc.nn. 1031 di mq. 2.518 e 1033 di mq. 508 di Martignacco, **Registro Generale 22799 Registro particolare 3771 del 03/08/2009**, aree successivamente oggetto di frazionamento e variamente confluite nelle pp.cc.nn. 1065 e 1052.

**Per tutte le pp.cc.nn. 1044, 1045, 1065 e 1052:**

**5) Nota di trascrizione Registro Generale 13458 Registro particolare n. 9872 del 21/05/2019:**

Trascritta sentenza dichiarativa di Fallimento dell’iscritto proprietario

**EVIDENZE**

- **Non vi è sussistenza** di diritti di comproprietà sugli specifici terreni con soggetti terzi.
- **Non risultano** annotati altri diritti reali parziali quali servitù, usufrutto, locazioni ultranovennali, ecc. oltre a quelli evidenziati.
- I terreni qui in capo alla Fallita **NON** sono gravati da uso civico, censo o livello.

- **I terreni** in capo alla Fallita come individuati dalle pp.cc.nn. 1044, 1045 e 1065 sono, per la specifica fase fallimentare, da ritenersi unitari ed **indivisibile** in funzione dell'unicità del soggetto proprietario e della destinazione quale "terreno edificabile".
- Non risultano esservi discordanze tra le iscrizioni catastali ed i beni come individuati in natura.
- Non vi è sussistenza di planimetrie catastali in quanto al Catasto Fabbricati le pp.cc.nn. 1065 e 1052 sono censite in cat. F/1 (aree urbane).
- Risultano congruenti gli altri elementi identificativi.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Le 4 particelle costituenti "Lotto 1°" ricadono in Zona Omogenea B3 – di completamento – a par previsione del vigente P.R.G. del Comune di Martignacco.

Per le specifiche aree è quindi prevista la più ampia gamma di interventi edilizi (attuabili in via diretta con destinazioni alberghiera, artigianale/produttiva di interesse residenziale a basso impatto ambientale, commerciale al dettaglio, direzionale - eccetto dancing e discoteche -, servizi e attrezzature collettive, servizi compatibili con la residenza previa verifica dell'ASS ed agricola, per deposito e magazzino) per un indice di fabbricabilità

pari a 0,90 mc./mq.<sup>3</sup>, un rapporto di copertura del 40% ed un'altezza massima fino a 9 mt.

Il tutto come risultante delle Norme Tecniche di Attuazione valide per la spicifa zona B3 (alle quali si rimanda per l'elencazione completa delle varie specifiche tecniche), con l'ulteriore evidenza che la prescrizione di cui al p.to i) prevede la **possibilità di creare edifici condominiali fino ad 8 unità in quanto lotto comunque superiore a 2.300 mq..**

### **DISPONIBILITA'**

Tutte e 4 le particelle incluse nel "Lotto 1°" sono apparse nella disponibilità del Fallimento; non è stata accertata alcuna locazione in corso; lo stradello identificato dalla p.c.n. 1052 risulta, allo stato attuale, utilizzato anche dai proprietari del vicino complesso immobiliare in forza di *servitù di accesso, transito pedonale e carraio da e per la pubblica via (via Spilimbergo) (esclusa la sosta), nonché servitù di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, per l'installazione di condutture fognarie, linee telefoniche e di impianti tecnologici in genere, con l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico pro quota dei fondi dominanti*, come da servitù iscritte.

### **STATO IN NATURA**

Le aree di terreno pp.cc.nn. 1044, 1045 e 1065 che compongono la parte propriamente "edificabile" del presente Lotto risultano pianeggianti,

---

<sup>3</sup> nel caso di specie corrispondenti a circa 2.700 mc. come dedotti **in via prudenziale** dallo scrivente a partire dallo sviluppo metrico delle sole pp.cc.nn. 1044 e 1045

confuse ed indistinguibili tra loro ma adeguatamente delimitate a livello del perimetro complessivo rispetto ai fondi adiacenti in capo a soggetti terzi; considerate nel loro insieme, hanno configurazione regolare, rettangolare; dal punto di vista descrittivo, sono completamente abbandonate alla vegetazione spontanea e, in quanto utilizzate in funzione dell'avvenuta costruzione del vicino complesso residenziale, ancora oggi con presenza di residui di materiali da costruzione, di zone con accumuli terrosi e di baracche da cantiere.

Per quanto riguarda la p.c.n. 1052, questa identifica uno stradello corrente a margine del complesso immobiliare, collegando direttamente l'area delle pp.cc.nn. 1044, 1045 e 1065 con la pubblica via; tale segmento è perfettamente orizzontale, delimitato lateralmente ora da un muretto ora dai "fronti giardino" delle unità abitative del vicino complesso immobiliare che vi si affacciano, ed è caratterizzato da pavimentazione in elementi cementizi di tipo "autobloccante" tali da consentire un buon transito (pedonale e veicolare) sull'area.

Allo stato attuale tutte le aree definite dalle pp.cc.nn. 1044, 1045 e 1065 non presentano edificazioni di sorta, fisse e fuoriterra, mentre la p.c.n. 1052 è caratterizzata dalla presenza di vari pozzetti (rete fognaria, elettrica, ecc), indicativi della presenza in sottosuolo di impianti tecnologici oggi a servizio del complesso immobiliare già esistente.

Per le condizioni dell'area si vedano le foto da 1 a 14 compresa.

Ai fini del calcolo di valore verrà assunto il parametro volumetrico relativo alle pp.cc.nn. 1044 e 1045 in rapporto alla loro superficie catastale, contemporaneamente considerando una volumetria “utile” pari a circa 2.700 mc.

### **VALUTAZIONE**

Il dato di 2.700 metri cubi potenziali edificabili costituirà quindi il momento portante da cui prenderà le mosse l’operato dello scrivente Tecnico per la determinazione del valore in comune commercio.

Verrà perciò determinato il costo di costruzione in funzione di tale volumetria, e su tale parametro si indicherà il valore del terreno quale “massima incidenza” possibile ai fini dell’equilibrio economico dell’operazione; le p.c.n. 1065 e 1052 saranno invece oggetto di valutazione “a corpo”; il tutto come di seguito:

- a) **volumetria massima realizzabile:** Zona omogenea B3, volume massimo circa **2.700 metri cubi**;
- b) **costo di costruzione “al metro cubo”:** dato ordinario, nell’attuale momento fissabile in circa 450,00 Euro/metro cubo costruibile “chiavi in mano” (equivalente a circa 1.215,00 Euro/metro quadro in ipotesi di altezza interna netta = mt. 2,70)
- c) **costo dell’intervento edilizio:** Euro 450,00/mq. x 2.700 mc. =

**Euro 1.215.000,00**

**d) spese generali (imposte, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza):** si conferma un dato del 12.5% in rapporto al “costo di costruzione”, per cui avremo che 12,5% di Euro 1.215.000,00 = **Euro 151.875,00**

**e) Oneri finanziari:** mediamente del 4% nel periodo 2022, da considerarsi per un periodo biennale (nell’ottica del completamento edilizio, impiantistico e della totalità delle finiture necessarie a finire l’intervento edificatorio per un intervento di costruzione di 2.700 metri cubi, evidentemente “portato avanti” da un’impresa organizzata); avremo che:

onere finanziario = 4% di (Euro 1.215,00 + Euro 151.875,00) x 2 anni = **Euro 109.350,00**

**f) Imprevisti:** cifra comunque “a riserva” nel caso di compensare eventuali sopravvenienze non previste nell’incedere dei lavori, indicabile nel **2% del costo di costruzione**, per cui avremo 2% di Euro 1.215.000,00 = **Euro 24.300,00**

Per un totale di “costi di costruzione” pari a **Euro 1.500.525,00**

Applicando a tale importo un'incidenza media del terreno, stante il contesto sostanzialmente rurale, pianeggiante e con facilità di accesso per mezzi e materiali pari al 10,0%, otterremo che il

valore in comune commercio dei terreni **pp.cc.nn. 1044, 1045 di Martignacco**, stante il principale parametro oggettivi in gioco (volumetria costruibile), **sarà pari a 10,0%** di Euro 1.500.525,00 = arrotondati **Euro 150.000,00**.

**tale dato rappresenta oggi il più verosimile valore di mercato del Lotto 1.**

valore in comune commercio dell'area di terreno **p.c.n. 1065**:

“a corpo” **Euro 1.500,00** (corrispondenti a circa Euro 20,00/mq.)

valore in comune commercio dell'area di terreno **p.c.n. 1052** (stradello ingresso): “a corpo” **Euro 6.000,00** (corrispondenti a circa Euro 10,00/mq.)

**Valore attuale rettificato per il Lotto 1° in sede di vendita fallimentare:**

**Arrotondati Euro 157.500,00<sup>4</sup>**

## **LOTTO 2°**

**posto auto scoperto parte su p.c.n. 1042 sub. cat. 50 e parte su p.c.n. 1043 sub. cat. 13,**

**complesso immobiliare in via Spilimbergo 230 – UD**

### **IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI**

---

<sup>4</sup> Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico in natura differente da quello utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso

- a **livello catastale** questo Lotto, di fatto costituito da un posto auto “distribuito” a cavallo di 2 autonome particelle catastali, risulta così censito:

Foglio	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
9	1042	50	V.Spilimbergo 230	T	/	C/6	1	9 mq.	9	<b>25,10</b>
9	1043	13	V.Spilimbergo 230	T	/	C/6	1	3 mq.	3	<b>8,37</b>
<b>Intestatari →</b>		<b>FEDRIGO S.p.A. – impresa di costruzioni – con 1/10 p.i.</b>								

Cui dovranno essere congiunti, in sede di vendita, i seguenti “beni comuni non censibili” così classificati in catasto: p.c.n. 1042 sub. 49 (corte comprensiva di viabilità pedonale, carrabile e cabina contatori gas), nonché p.c.n. 1042 sub 43, b.c.n.c.

### **CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI UDINE**

Sulle entità pp.cc.nn. 1042 sub. 50 - 1043 sub. 13 risulta iscritta la **Nota di trascrizione Registro Generale 13458 Registro particolare n. 9872 del 21/05/2019** per trascrizione sentenza dichiarativa di Fallimento dell’iscritto proprietario.

### **EVIDENZE**

- **VI E’ sussistenza** di diritti di comproprietà dello specifico immobile con soggetti terzi, in quanto è qui in trattazione la sola “quota-parte” pari a 1/10 p.i. ancora in capo alla soc. Fedrigo s.p.A.
- **Non risultano** annotati diritti reali parziali quali servitù, usufrutto, locazioni ultranovennali, ecc. a carico della quota-parte di 1/10 di Fedrigo s.p.a.



- Il bene in capo alla Fallita *pro-quota* NON è gravato da uso civico, censo o livello.
- **Il bene** in capo alla Fallita *pro-quota* è **unitario ed indivisibile** ancorchè in presenza di pluralità di comproprietari in quanto destinato a “posto auto scoperto singolo”.
- Non risultano esservi discordanze tra le iscrizioni catastali ed i beni come individuati in natura.
- Le planimetrie come depositate in atti catastali **corrispondono** allo stato in natura.
- Risultano congruenti gli altri elementi identificativi.
- Per l’immobile in questione non vi è obbligo di Attestato di Prestazione Energetica in quanto posto auto scoperto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L’intero complesso abitativo entro il quale risulta essere stato **previsto** e ricavato il posto auto in esame risulta essere stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Martignacco con Pratica Edilizia 224/06 sub prot. 5945 dd. 19/03/2009 e successive Varianti.

Di fatto, tale entità, di 12 mq. complessivi e sviluppata “a cavallo” di 2 autonome particelle, non risulta definita o altrimenti delimitata o pavimentata (risultando ancora semplice spazio erbato) e perciò essendo nella libera disponibilità di chicchessia.

#### **DISPONIBILITA’**

Entità nella libera disponibilità di chicchessia, ed anzi, difficilmente distinguibile.

### **STATO IN NATURA**

Entità definita solamente a livello documentale in quanto in natura apparente quale semplice terreno erbato.

Viene a porsi quale ultima entità a destra rispetto al gruppo di posti auto presenti in prossimità dell'ingresso al complesso immobiliare di via Spilimbergo 230.

Si veda foto 15.

### **VALUTAZIONE**

Quota-parte del tutto priva di mercato, si indica un valore “*una tantum*” pari ad Euro 200,00.

#### **a) Detrazioni:**

Nessuna detrazione da apportare

**Valore attuale rettificato per il Lotto 2° in sede di vendita fallimentare:**

**Euro 200,00 <sup>5</sup>**

Lo scrivente attesta di aver operato con la massima diligenza e scrupolo nell'analisi dei documenti e nelle valutazioni espresse.

---

<sup>5</sup> valore insindacabile, espresso in rapporto alla quota-parte in capo alla soc. Fedrigo s.p.a. e al mercato immobiliare delle “quote”.

Il Tecnico Stimatore.

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 25 ottobre 2022.

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) quadro evidenza "lotto 1°";
- 3) elaborato planimetrico quota-parte posto auto (lotto 2°).