

ANTONIO LIPPI
GEOMETRA
34170 GORIZIA
VIA DUCA D'AOSTA 146
TEL. 0481•520464 - FAX 0481•519238
geomlippi@geomlippi.it - antonio.lippi@geopec.it

TRIBUNALE DI UDINE

2a Sezione Civile

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/2022

OMISSI

OMISSIS

OMISSIS

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Calienno

Curatore: Dott. Alessandro Culot

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI UDINE

2a Sezione Civile

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/2022

OMISSI

OMISSIS

OMISSIS

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Calienno

Curatore: Dott. Alessandro Culot

- * - * - * - * - * - * - * - * -

Il sottoscritto Geometra Antonio Lippi, iscritto con posizione 106 all' Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Gorizia, a seguito della nomina, da parte della Curatela Dott. Alessandro Culot – Gorizia (GO) - Corso Italia n. 75, quale Esperto Estimatore, presenta la sottoestesa

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

nel procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 7/2022 - Tribunale di Udine –

OMISSIS.

- * - * - * - * - * - * - * - * -

1.- Procedimento.

In adempimento all' incarico ricevuto, lo scrivente, effettuava le verifiche catastali, della conservatoria ed amministrative al fine di reperire tutti i dati utili all' esatta individuazione dei beni immobiliari in proprietà alla Ditta in Liquidazione ed al OMISSIS OMISSIS ,

nonché lo stato e situazione degli stessi, ed ogni altra notizia utile all'espletamento dell'incarico ricevuto. Conseguentemente, accompagnato dalla Curatela, esperiva sopralluogo degli individuati immobili, verificandone, successivamente, la regolarità amministrativa-urbanistica ed edilizia, presso gli uffici comunali di competenza.

2.- Ubicazione urbanistica dei beni

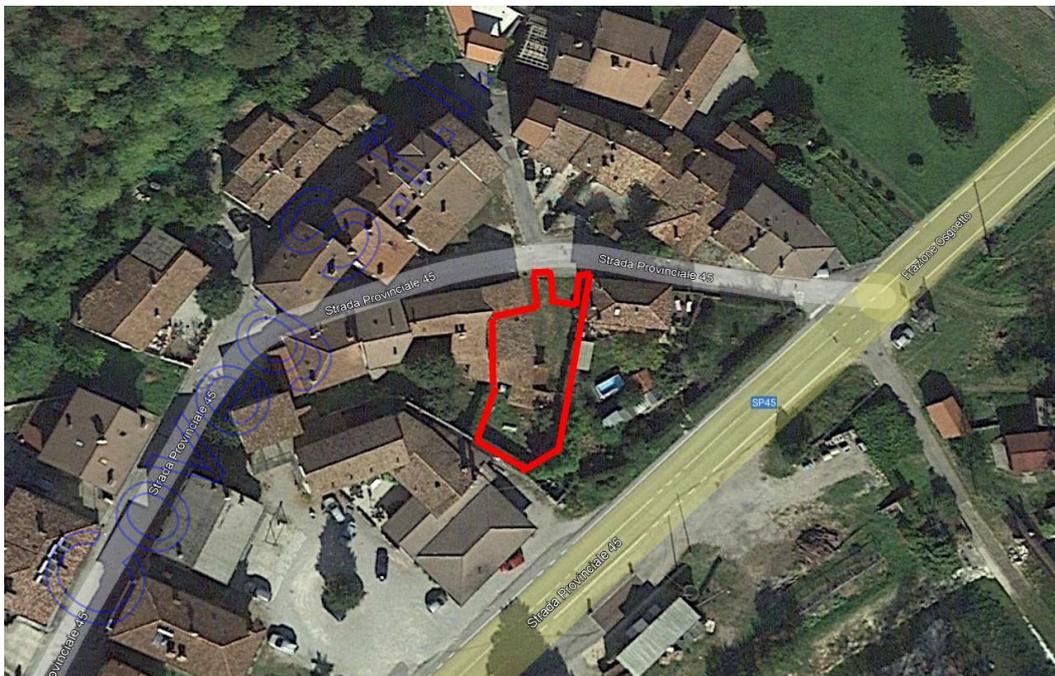
I beni, oggetto di perizia, sono urbanisticamente ubicati in Comune di San Leonardo, frazione Osgnetto (UD)

3.- Individuazione grafica dei beni

Le realtà, oggetto di procedura, sono così individuabili graficamente:

su base cartografica

Frazione Osgnetto – San Leonardo (UD)



su base mappale

Frazione Osqnetto – San Leonardo (UD)



4.- Identificazione Catastale dei beni

Agenzia delle Entrate di Udine - Territorio

Catasto Terreni – Comune di San Leonardo – H951 (UD)

- **Foglio 4 - particella 523** – Fabbricato Diruto - superficie mq 140;
- **Foglio 4 - particella 524** – Seminativo Arborato di cl. 2 - superficie mq 180 - RD € 0,84 - RA € 0,60;
- **Foglio 4 - particella 550** – Costruzione Non Abitabile - superficie mq 13.

Si rileva che la p.c. 524 è di fatto parzialmente edificata e che, quindi,

vi sarebbe l'opportunità di revisione catastale dell' iscritta qualità.

Ditta intestataria

OMISSIS

per la **proprietà di 1/1.**

Confini

- Il **mappale 523**, f.m. 4, confina: a nord con i mappali 549, 522 e 550; ad est con il mappale 524; a sud con il mappale 524; ad ovest con il mappale 522;
- Il **mappale 524**, f.m. 4, confina: a nord con il mappale 523; ad est con i mappali 525 e 718; a sud con il mappale 517; ad ovest con il mappale 522;
- Il **mappale 550**, f.m. 4, confina: a nord con il mappale 522; ad est con il mappale 523, a sud con il mappale 523; ad ovest con il mappale 522.

Provenienza

Come si evince dall' allegato Certificato ex Art. 567 C.P.C., redatto dal Notaio Matteo Bordon di Udine, in data 27.03.2023 ed eventuali verifiche ipocatastali.

Atto di Donazione del Notaio Antonio Cevaro di Cividale del Friuli d.d. 21.10.2002, rep. N. 37258, trascritto a Udine il 11.11.2002 ai nn. 32491/23729.

- * - * -

Dall' esame del medesimo Certificato ex art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Matteo Bordon di Udine e/o verifiche ipocatastali, si evince il rispetto della continuità storica delle trascrizioni.

- * - * -

Catasto Fabbricati – San Leonardo – H951 (UD)

I beni, oggetto della presente, non risultano iscritti al Catasto dei Fabbricati.

Gli stessi, dopo l'aggiudicazione, seppure privi di planimetria, dovranno essere iscritti prima della redazione dell'atto di trasferimento.

5.- Gravami, Ipoteche e Pesi

Come si evince dal Certificato ex art. 567 C.P.C. redatto dal Notaio Matteo Bordon di Udine in data 27.03.2023 ed eventuali verifiche ipocatastali.

Da cancellare a seguito della procedura

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Udine il 20.03.2007 ai n.i 9971/2262, a favore della OMISSIS
per la complessiva somma di € 10.000,00.-.
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta a Udine il 27.12.2022 ai n.i 35969/26647 in forza di Atto del Tribunale di Udine del 24.11.2022, rep. N. 7/2022.

6.- Descrizione dei beni

Gli immobili, oggetto di procedura per Liquidazione, sono rappresentati da un vecchio edificio, risalente ai primi decenni del 1900, di probabile abitazione a carattere agricolo, privo di qualsiasi intervento manutentivo, oggi fatiscente e fortemente precario nella propria stabilità. Lo stesso, unitamente ad un proprio adiacente accessorio, di più recente fabbrica, ricade su tre distinte particelle catastali (sopra individuate, di cui la p.c. 524 parzialmente occupata dall' accessorio),

a formare una unica ed esclusiva proprietà, con autonomo ingresso dalla pubblica via. L' edificio, così formato, è posizionato in aderenza ad altro fabbricato (prospiciente la strada comunale) che, in proprietà a terzi, appare oggetto di qualche intervento, seppure modesto, di restauro. La proprietà, così individuata si trova, in posizione urbanistica periferica rispetto al comune di San Leonardo, centralmente al contesto edificato di Osgnetto.

Le strutture dell' edificio oggetto della presente, che, nella parte più vetusta e precaria, si erige su tre piani fuori terra (uno dei quali sottotetto), con una altezza complessiva rilevabile in circa *ml 6,10.-*, per quanto possibile visivamente accertare (senza poter eccedere, per ragioni di scurezza dovuta all' estrema riscontrabile precarietà, all' interno del fabbricato), possono essere così riassunte: edificio principale: murature portanti in pietra e mattoni laterizi pieni, solai (di piano e tetto) in legno; accessorio (unico piano fuori terra): murature in mattoni laterizi pieni e solaio di copertura in legno. La copertura dell' edificato complesso è in tegole laterizie curve, del tipo “ coppi “, fatiscenti sull' edificio principale. La parte di superficie libera delle particelle, è di fatto, seppure in abbandono, destinata a corte/giardino a servizio dell' edificato. Sulla medesima superficie sorgono due diversi manufatti, l' uno in adiacenza all' edificio principale (tettoia in pali di legno e copertura in lamiera), l' altro, diroccato, in pannelli di legno; ambedue in estrema precarietà e di sicura costruzione, vista anche la loro inesistenza sulla mappa catastale, non autorizzata; ragione per cui verranno omessi nella perizia di stima che valuterà

quindi i soli edificio principale ed accessorio con la superficie catastale, non da essi occupata, quale semplice pertinenza scoperta.

Consistenza dei beni

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

Dati metrici dedotti dalle visure catastali dei beni e dalle indagini effettuate con specifico rilievo in loco

Edificio principale

Piano Terra: circa **mq 60,00.-**

Primo Piano: circa **mq 60,00.-**

Sottotetto: circa **mq 60,00.-**

Accessorio

Unico piano: circa **mq 15,00.-**

Corte pertinenziale

Superficie catastale (pp.cc. 523, 524, 550): **mq 333,00.-**

Superficie coperta totale (esclusi manufatti fatiscenti da considerare non regolari): circa **mq 75,00.-**

Superficie scoperta (corte/giardino) circa **mq 258,00.-**

7.- Stato di possesso dei beni

Come facilmente evincibile da quanto relazionato nella precedente descrizione, i beni si trovano non occupati ed in completo stato di abbandono.

8.- Destinazione urbanistica dei beni

PRGC – Stralcio Zonizzazione



Con verifica presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di San Leonardo, i beni in perizia sono inseriti in **Zona Omogenea B - residenziale di completamento - Sottozona B1 - di completamento intensiva** in cui si applicano i vincoli e le prescrizioni dettati dagli Articoli 3, 3BIS, 21 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all' allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Leonardo.

9.- Regolarità Urbanistica / Edilizia

Da un primo accertamento presso i competenti Uffici del Comune di San Leonardo, essendo l' edificato vetusto e di certa costruzione ante il primo settembre 1967 (periodo in cui nel comune di San Leonardo, come evidenziato allo scrivente nel corso dell' accertamento, non vi era regolamento edilizio), non sarebbe reperibile alcuna pratica edilizia depositata presso l' archivio del competente Ufficio. Tuttavia lo

scrivente Esperto, per un più preciso accertamento, faceva istanza di accesso agli atti al competente ufficio comunale, che, alla data del presente elaborato peritale, non ha ancora dato alcuna risposta formale. Lo scrivente si riserva quindi, nel caso vi fosse risposta affermativa da parte dell' Ufficio in parola, di integrare la presente con i dati di eventuali pratiche edilizie depositate.

10.- Formazione dei Lotti

Rilevata la situazione di dipendenza reciproca delle tre particelle catastali oggetto di Liquidazione Giudiziale, nell' interesse della procedura, lo scrivente Estimatore indica in un **unico Lotto** la possibile vendita dei beni.

11.- Stima dei beni

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui gli stessi si trovano, esprimendo di seguito il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Il criterio di stima adottato, *Monoparametrico in base al prezzo medio*, è quello sintetico-comparativo che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore, tenuto conto della banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell' Agenzia delle Entrate);
- in considerazione dell' ubicazione urbanistica dei beni; delle loro

caratteristiche intrinseche ed estrinseche; delle condizioni generali precedentemente descritte;

- usufruendo dei dati metrici dedotti dalle visure catastali dei beni, nonché dalle indagini e rilievi di massima effettuati in loco;

il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale come di seguito riportato.

Si precisa che:

- l' espressa valutazione, essendo i beni oggetto di Procedura Giudiziale, verrà riferita, nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 – c. 2 – c.p.c., come novellato dal D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria ed opportunamente adeguata con le correzioni dovute alla specificità dei beni, loro situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini;
- per quanto concerne il valore di stima di seguito formulato, anche nell' espressione di valutazione per superficie, lo stesso è da considerarsi quale valore definitivo “ **a corpo** “; cosicché, eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse:

- assumendo la superficie commerciale totale lorda dei beni (S.E.L.), calcolata, con gli indici di ragguglio (secondo gli usi e consuetudini locali) di seguito indicati per le superfici accessorie e/o complementari e comprendendo intrinsecamente, nella stessa, le eventuali superfici non espressamente indicate o comparate, il cui

eventuale valore di incremento/decremento dei beni oggetto di stima, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi;

$$\text{mq } 60,00 + \text{mq } 60,00 + \text{mq } 60,00 \times 0,50 + \text{mq } 15,00 \times 0,70 + \text{mq } 258,00 \times 0,15 = \text{mq } \mathbf{199,20.-}$$

- adottando il valore unitario medio di mercato, valutato, secondo il metodo estimativo precedentemente esposto, con i criteri avanti relazionati ed in considerazione della posizione e stato dei luoghi, nonché utilizzo degli stessi, in **€ 210,00.- / mq**, lo scrivente Esperto stima il seguente valore commerciale dell' **Unico** formato **Lotto**

$$\text{mq } 199,20 \times 210,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.832,00.- \text{ (Euro Quarantuno-}$$

milaottocentotrentadue/00.-)

Arrotondabili ad **€ 41.800,00.-** diconsi **Euro Quarantunomilaottocento/00.-**

- * - * - * - * -

Nella considerazione che i beni sono soggetti a vendita giudiziaria, conseguente alla Liquidazione Giudiziale emarginata, dello stato in essere degli stessi, nonché la possibilità della presenza di vizi occulti non rilevabili allo stato odierno, nell' interesse della procedura si produce una riduzione percentuale del **12% (dodicipercento)**:

$$\text{€ } 41.800,00 \times 0,12 = \text{€ } 5.016,00.-$$

Valore del Lotto al netto della correzione

$$\text{€ } 41.800,00 - \text{€ } 5.016,00 = \text{arrotondati } \text{€ } \mathbf{36.700,00.-}$$

diconsi **Euro Trentaseimilasettecento/00.-**

- * - * - * - * - * - * - * - * -

12.- Riepilogo riassuntivo

Tribunale di Udine – 2a Sezione Civile

Liquidazione Giudiziale n. 7/2022

OMISSIS

OMISSIS.

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Calienno

Curatore: Dott. Alessandro Culot

Unico Lotto.-

Comune di San Leonardo – frazione Osgnetto (UD)

mappali 523, 524, 550 del foglio 4

Ditta intestata:

OMISSIS

per la **proprietà di 1/1**

Valore stimato a base d' asta

€ 36.700,00.- (Euro Trentaseimilasettecento/00.-)

- * - * - * - * - * - * - * - * -

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.

- * - * - * - * - * - * - * - * - *

Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per fornire ogni chiarimento si rendesse necessario.

Gorizia, 04 maggio 2023.

In fede

L'esperto incaricato

Geom. Antonio Lippi



Allegati:

- Copia della mappe catastale;
- Visure catastali;
- Certificato ex art. 567 c.p.c. a firma Notaio Matteo Bordon;
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San

Leonardo;

- Documentazione fotografica in interesse.



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

ANTONIO LIPPI
GEOMETRA
34170 GORIZIA
VIA DUCA D'AOSTA 146
TEL. 0481•520464 - FAX 0481•520464
geomlippi@geomlippi.it - antonio.lippi@geopec.it

TRIBUNALE DI UDINE

2° Sezione Civile

- * - * - * - * - * - * - * - * -

Liquidazione Giudiziale N.T.R. Lavorazioni Meccaniche S.a.s di

Mastantuoni Antonio Pio & C.

e del Socio Mastantuoni Antonio Pio

- * - * - * - * - * - * - * - * -

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Calienno

Curatore Dott. Alessandro Culot

- * - * - * - * - * - * - * - * -

Preg.mo Dott. Alessandro Culot,

faccio seguito all' incarico assunto quale Esperto Stimatore nella
procedura emarginata, relativamente ai beni immobiliari intestati
al socio Antonio Pio Mastantuoni (codice fiscale
MSTNNP56T05H951V), catastalmente individuati al Catasto
Terreni, quali pp.cc. 523 (Fabbricato Diruto), 524 (Seminativo
Arborato) e 550 (Costruzione Non Abitabile), f.m. 4, del Comune
di San Leonardo (UD), intestati a **OMISSIS**

,
per la quota di 1/1 i.p., di cui Relazione Tecnica Estimativa, da
me redatta in data 04 maggio 2023 ed asseverata in data 17
maggio 2023.

Con riferimento alla relazionata regolarità edilizia in cui rimaneva
in sospeso una risposta dell' Ufficio Tecnico del Comune di San
Leonardo, in merito ad un accesso agli atti ancora in corso al

ANTONIO LIPPI
GEOMETRA
34170 GORIZIA
VIA DUCA D'AOSTA 146
TEL. 0481•520464 - FAX 0481•520464
geomlippi@geomlippi.it - antonio.lippi@geopec.it

momento del giuramento dell' elaborato peritale, a seguito di risposta dell' ufficio, inviata tramite pec in data 17 maggio 2023, si conferma la mancanza di atti edilizi depositati e quindi il ragionevole posizionamento temporale, di quanto edificato, ante 01 settembre 1967.

Lo scrivente Esperto conferma quindi la sostanziale regolarità edilizia di quanto stimato, nonché il relativo valore giudiziale già espresso, in € 36.700,00.- (Euro Trentaseimilasettecento/00.-), nell' elaborato peritale di cui sopra.

Gorizia, 19 maggio 2023

In fede

L' Esperto incaricato
Geom. Antonio Lippi



Allegata risposta dell' Ufficio Tecnico del Comune di San
Leonardo

Firmato digitalmente da

Antonio Lippi

O = Collegio dei Geometri di
Gorizia
T = Geometra
C = IT
Data e ora della firma:
19/05/2023 15:59:34