

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data: 14/09/2024

Tribunale di Udine

Giudice delegato:

dott. Gianmarco CALIENNO

Curatore: dott. Ricciotti RICCI

Liquidazione giudiziale:

RG n. 11/2024

Sentenza 22/2024

Immobili in Comune di Nimis (UD)

Fg. 32 mapp. 413-414

Geometra Luca Vuerich



**Via Tricesimo, 103/a 33100
Udine**

Tel. 0432.509738

cell. 349.8601007

cf. VRCLCU71P30L483Y

p. iva 01943790301

lucavu00@vuerichlcpd.191.it

luca.vuerich@geopec.it

Sommario

1	Premessa.....	3
1.1	Soggetto incaricato alla valutazione.....	3
1.2	Estremi e finalità dell'incarico.....	3
1.3	Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico.....	3
1.4	Descrizione generale.....	6
1.5	Identificazione catastale.....	7
1.6	Provenienze e concordanza con catasto.....	7
1.6.1	Provenienze.....	7
1.6.2	Concordanza con catasto.....	9
1.6.3	Stato di possesso al momento del sopralluogo.....	9
1.7	Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi co il suo carattere storico-artistico.....	9
1.7.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
1.7.2	Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati.....	10
2	Audit documentale e due diligence immobiliare.....	10
2.1	Audit documentale.....	10
2.1.1	La destinazione urbanistica.....	10
2.1.2	La commerciabilità.....	11
2.2	Due diligence immobiliare.....	11
2.2.1	La conformità edilizia.....	11
2.2.2	La conformità catastale.....	11
2.2.3	La conformità urbanistica.....	11
2.2.4	Corrispondenza dati catastali/atto.....	11
2.2.5	La conformità tecnico-impiantistica.....	12
2.2.6	La regolarità strutturale.....	12
3	Valutazione immobiliare.....	12
3.1	Valore di mercato.....	12
3.2	Basi diverse dal valore di mercato.....	14

3.3	Procedimento di stima	16
3.4	Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	19
3.5	Indagine di mercato per individuazione comparabili.	20
4	Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton).....	20
4.1	Valore di mercato stimato del terreno agricolo	20

1 Premessa

1.1 Soggetto incaricato alla valutazione

Geom. Luca Vuerich, con studio tecnico in Udine (UD) Via Tricesimo 103/A. Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Udine al numero di posizione 2932 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine dal 05/05/1997 al numero di posizione 92, in possesso della qualifica di "Geometra Valutatore Esperto" del Led (Laboratorio Regionale di Economia della Distribuzione), socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni di Torino "E-Valuations" nonché socio ordinario individuale dei Geometri Valutatori Esperti "GeoVal".

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale è stato redatto dallo scrivente, Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore della liquidazione giudiziale RG n. 11/2024 con sentenza dichiarativa del Tribunale di Udine n. 22 d.d. 28/03/2024, dott. Ricciotti RICCI, previa autorizzazione d.d. 05/06/2024 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, dott. Gianmarco CALIENNO, con finalità di ricercare il più probabile valore di mercato ed il più probabile valore di vendita forzata degli immobili censiti in Comune e mappa di Nimis (UD), sezione catasto terreni, al fg. 32 mapp. 413-414.

1.3 Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari V edizione (2018) capitolo 12 al punto 4.16.10 il valutatore dichiara che:

- ✚ la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✚ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✚ il valutatore non ha alcun interesse verso i beni immobili 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 sono ubicati e collocati gli immobili esaminati;
- ✚ il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subject) di cui trattasi;
- ✚ sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente, limitatamente al ventennio ed alla sola Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
- ✚ sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni limitatamente al ventennio;
- ✚ non sono state effettuate verifiche sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali presenti sopra e/o sotto il suolo dei terreni di proprietà della ditta in liquidazione giudiziale e di sostenibilità in genere. Pertanto, non sono state eseguite indagini e/o diagnosi e/o monitoraggi ambientali e biologici del sottosuolo e dell'atmosfera per appurare la presenza d'eventuali agenti tossici e/o inquinanti, al fine della valutazione del rischio d'esposizione ad agenti chimici pericolosi e ad agenti cancerogeni e mutageni, in atmosfera e/o sul e/o nel terreno, quali ad esempio: radon, amianto, fumi e/o polveri nocive, ecc.);
- ✚ non è stata espletata l'analisi del rischio idrico con verifica degli eventuali vincoli esistenti nel merito e non è stata espletata analisi e/o diagnosi geologica dei suoli (subject) interessati dalla presente pendente procedura;
- ✚ l'*audit* documentale e la *due diligence immobiliare* (norma UNI 11612:2015) non sono state esperite in quanto trattasi di terreni non edificabili;

- ✚ non sono state eseguite verifiche nel merito della correttezza delle distanze: da eventuali fabbricati, dai confini, d'alberature d'alto fusto e non, da eventuali superfici finestrate, nonché quant'altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato;
- ✚ non sono stati eseguiti puntuali rilievi celerimetrici per mezzo dell'ausilio di strumentazione idonea;
- ✚ non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione; pertanto, è stata considerata la mera superficie nominale (S.N.) desunta dalle visure meccanizzate dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi catastali, Catasto Terreni;
- ✚ non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la presente pendente procedura;
- ✚ non è stato verificato il versamento dell'imposta di registro, e/o quant'altro annesso e/o connesso, nulla escluso e/o eccettuato, anche se nella presente non espressamente specificato, afferente ad eventuali rinnovi d'eventuali contratti di locazione, ove presenti, presso i pubblici uffici preposti;
- ✚ è stata espletata la *due diligence legale* (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni immobili di cui trattasi con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità ancora non emerse meramente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità immobiliare competente per territorio);
- ✚ sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 36 mesi circa al momento della valutazione con criterio estimativo MCA+SdS);
- ✚ con riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia, non è stata espletata alcuna verifica nel merito della possibilità della potatura delle alberature d'alto fusto e non ove presenti (il tutto anche presso i pubblici uffici preposti, tutti);

- ✚ il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto, alla data in cui effettuata e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore degli immobili. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- ✚ il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e forniti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccettuato);
- ✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle, già descritte e specificate nel procedimento misto "Market Comparison Approach + Sistema di Stima" (MCA+SdS), allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 3).

1.4 Descrizione generale

Trattasi di terreni di modeste dimensioni ubicati in Comune e mappa di Nimis (UD) al fg. 32 mapp. 413-414, piantumati, bosco ceduo, ricompresi in zona urbanistica E2 - Aree agricole forestali vedasi nel merito certificazione - ex art. 30, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, prot. 5295 d.d. 23/07/2024, rilasciata dal pubblico ufficio

preposto del Comune (cfr. DOC. 4). Precisamente i due terreni sono situati a Sud del centro abitato di Cergneu Inferiore, frz. Di Nimis, tra i monti Beazziut e Felettis, sul versante Nord. Gli immobili sono raggiungibili percorrendo per circa 2,5 km una via, verosimilmente, interpodereale che s'avvia da Passo di Monte Croce, ubicato tra i comuni di Nimis e Attimis (UD). Si precisa, infine, che il map. 414 trattasi di modesta porzione della via, verosimilmente, interpodereale, precedentemente descritta e specificata.

1.5 Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, sezione catasto terreni, Comune di Nimis (UD):

Foglio 32 mappale 413, qualità Bosco Ceduo, classe 2, are 30.37, R.D. € 3,92 R.A. € 1,10;

Foglio 32 mappale 414, qualità Bosco Ceduo, classe 2, are 0.13, R.D. € 0,02 R.A. € 0,01.

Confini a mappa C.T.:

Map. 413: Nord fg. 26 map 397 e fg. 32 map. 432; Est fg. 32 map. 315; Sud fg. 32 map. 414; Ovest fg. 32 map. 409; salvo se altri;

Map. 414: Nord fg. map. 413; Est fg. 32 map. 416; Sud fg. 32 map. 412; Ovest fg. 32 map. 410; salvo se altri.

1.6 Provenienze e concordanza con catasto

1.6.1 Provenienze

Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio per gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare.

FG. 32 MAPP. 413-414 (ex 123)

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 17/05/1982 i proprietari risultano essere i seguenti:

[REDACTED]
proprietà per la quota indivisa di 1/1.

Dal 17/05/1982 al 19/01/1984 i proprietari risultano essere i seguenti:

[REDACTED]
diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

[REDACTED]

titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

In forza di atto di compravendita d.d. 17/05/1982 rep. 57763 redatto a cura del notaio Gian Paolo MISSIO di Tricesimo, registrato a Udine in data 27/05/1982 al n. 1746 serie 2-privati e trascritto a Udine in data 03/06/1982 ai nn. 11706/9155 RGP, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dal 19/01/1984 al 26/11/1992 i proprietari risultano essere i seguenti:

[REDACTED]

[REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita d.d. 19/01/1984 rep. 41904 racc. 2559 a cura del Notaio Giovanni RUBINI di Udine ed ivi trascritto in data 30/01/1984 ai nn. 2540/2303 RGP, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dal 26/11/1992 al 28/11/2001 i proprietari risultano essere i seguenti:

[REDACTED]

per la quota di 1/1.

In forza di atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata d.d. 26/11/1992 rep. 17736 racc. 7798 redatto a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 12/02/1993 ai nn. 3395/2615 RGP [REDACTED]

[REDACTED]

Dal 28/01/2001 ad oggi i proprietari risultano essere i seguenti:

[REDACTED]

per la quota di 1/1.

In forza di atto di mutamento di denominazione d.d. 28/01/2001 rep. 35847 redatto a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 02/02/2002 ai nn. 3453/2823 RGP, [REDACTED]

1.6.2 Concordanza con catasto

Catasto terreni fg. 32 map. 413-414 (ex 123)

In forza di frazionamento d.d. 13/04/1999 (n. 2990.4/1999) in atti dal 13/04/1999 il map. 123 di are 30.50 veniva frazionato costituendo il map. 413 di are 30.37 ed il map. 414 di are 0.13.

1.6.3 Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo gli immobili di cui trattasi risultano essere, verosimilmente, nel possesso della ditta oggetto della presente pendente procedura. S'allega, inoltre, attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine d.d. 17/07/2024 dal quale si evince che non vi sono contratti di locazione attivi per gli immobili oggetto della presente relazione peritale (cfr. DOC. 5).

1.7 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

(aggiornamenti sino alla data del 14/09/2024)

1.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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, 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 comunque gli eventuali vincoli, anche di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura di liquidazione giudiziale, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare); nulla escluso o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato.

1.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati

Dall'esame della documentazione reperita per mezzo delle ricerche e visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Udine, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, risulta essere gravato dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, iscritta a Udine in data 15/12/2022 ai nn. 34945/5374 RGP, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 2990 racc. 11522, *a favore* dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede a Udine in via Mentana n. 6, cod. fisc. 13756881002, e *contro* [REDACTED]

[REDACTED]

Immobili: Comune di Nimis (UD), catasto terreni, fg. 32 mapp. 413-414.

Le sopra elencate formalità verranno cancellate, a cura e spese della parte assegnataria; promissaria acquirente. Fatte salve, comunque, le ulteriori dovute verifiche che andranno espletate al momento del trasferimento; a farsi sempre a cura e spese della parte promissaria acquirente per mezzo del notaio delegato.

2 Audit documentale e due diligence immobiliare

2.1 Audit documentale

Norma UNI 11612:2015 (indirizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili) *“attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative”*.

2.1.1 La destinazione urbanistica

Vedasi certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 23/07/2024 prot. n. 5295, dal pubblico ufficio preposto del Comune di Nimis (UD), allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 4).

2.1.2 La commerciabilità

Verosimilmente nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni a destinazione agricola forestale.

2.2 Due diligence immobiliare

Norma UNI 11612:2015 (indirizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili) *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.*

2.2.1 La conformità edilizia

CRITICITÀ: NESSUNA

Verosimilmente nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni a destinazione agricola forestale.

2.2.2 La conformità catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

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., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia.

Nulla da segnalare nel merito.

2.2.3 La conformità urbanistica

Normativa di riferimento: vedasi certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 23/07/2024 prot. n. 5295, dal pubblico ufficio preposto del Comune di Nimis (UD), allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 4).

2.2.4 Corrispondenza dati catastali/atto

CRITICITÀ: NESSUNA

Situazione riferita agli immobili oggetto della presente pendente procedura.

2.2.5 La conformità tecnico-impiantistica

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni a destinazione agricola forestale.

2.2.6 La regolarità strutturale

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3 "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico". Trattasi di terreni a destinazione agricola forestale.

Per eventuali deprezzamenti apportati vedasi parte analitica, sintesi valutativa e conclusioni (reconciliation), allegata al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale della stessa (cfr. DOC. 3).

3 Valutazione immobiliare

3.1 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 sia 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 consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

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

3.2 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'obbiettivo così

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

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

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

3.3 Procedimento di stima

Per la valutazione dei beni immobili di proprietà della parte oggetto della presente pendente procedura fallimentare, si è adottato il criterio 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* e 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 e la classe energetica). 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).

3.4 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 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- ✓ SIL (Superficie Interna Lorda);
- ✓ SIN (Superficie Interna Netta);
- ✓ SEL (Superficie Esterna Lorda);

- ✓ SCV (Superficie Convenzionale Vendibile);
- ✓ SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[...]

SN (Superficie Nominale)

Superficie desunta dalle visure meccanizzate del catasto terreni.

3.5 Indagine di mercato per individuazione comparabili.

Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato di cui trattasi (il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; cap. 3 c. 2.1 Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione) si sono verificati scambi d'immobili simili tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e, conseguentemente, possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell'applicazione del criterio di stima *Market Comparison Approach (MCA)* e *Sistema di Stima (Sds)*. Periodo d'ispezione 36 mesi circa, dal 01/07/2021 al 10/07/2024, al momento della valutazione. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 5 km circa dal Subject. Fogli di mappa analizzati: Comune di Nimis (UD) fg. 6-7-8-9-10-16-17-25-27-32.

4 Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, si addivene ai seguenti valori:

4.1 Valore di mercato stimato del terreno agricolo

Fg. 32 mapp. 413-414	€. 1.397,42
€/mq	0,46
Valore di mercato stimato arrotondato	€. 1.400,00
€/mq	0,46

Valore di vendita forzata -25%	€. 1.048,06
€/mq	0,34
Valore di vendita forzata arrotondato	€. 1.050,00
€/mq	0,34

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, dott. Ricciotti RICCI, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 21 (ventuno) pagine con n. 6 (sei) allegati consegna la stessa a mani del curatore e, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

DOC. 1 – documentazione catastale;

DOC. 2 – documentazione fotografica;

DOC. 3 – procedimento estimativo MCA+SdS;

DOC. 4 – certificato di destinazione urbanistica;

DOC. 5 – attestazione Agenzia delle Entrate nel merito della presenza o meno di locazioni;

DOC. 6 – copia atti di provenienza e trascrizioni.

Udine lì, 14/09/2024

Il Valutatore
Geom. Luca Vuerich

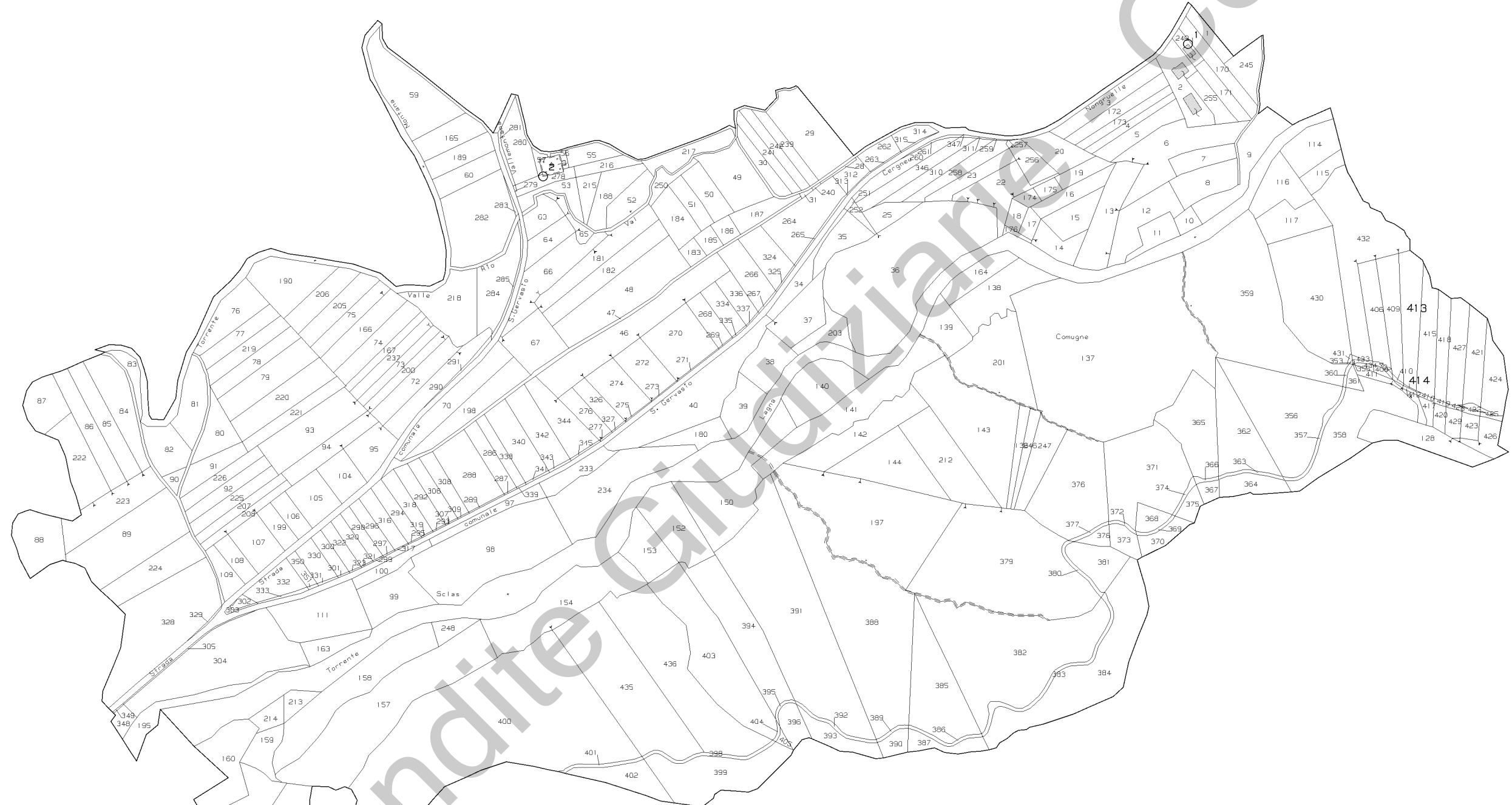
STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – DOC 1]

Documentazione catastale

[Liquidazione Giudiziale n. 11/2024 Tribunale di Udine]

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



N=27400

E=48100

2 Particelle: 413,414

Comune: (UD) NIMIS
Foglio: 32
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
12-Lug-2024 12:52:43
Protocollo pratica T175095/2024



N=28000

E=49400

2 Particelle: 413,414

12-Lug-2024 12:53:21
Protocollo pratica T175446/2024
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (UD) NIMIS
Foglio: 32

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Dati della richiesta	Comune di NIMIS (Codice:F898)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 32 Particella: 413

INTESTATO

1	AUTOPOGGI S.R.L. sede in UDINE (UD)	00285490306*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 13/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	32	413		-	BOSCO CEDUO 2	30 37		Euro 3,92 L. 7.593	Euro 1,10 L. 2.126	FRAZIONAMENTO del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 2990.4/1999)
Notifica						Partita	8262			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:123 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:414 ;

L'int [REDACTED]

[REDACTED]

1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Situazione degli intestati dal 13/04/1999

N.	
1	
DATI	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	123		-	BOSCO CEDUO 2	30 50		L. 7.625	L. 2.135	Impianto meccanografico del 02/01/1977
Notifica						Partita	3083			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/11/1992

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1	A	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/04/1999
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/11/1992 Pubblico ufficiale LEPRE ROMANO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 17736 Sede TOLMEZZO (UD) Registrazione n. 143 registrato in data 15/02/1993 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 11949.1/1992 - Pratica n. 85199 in atti dal 28/02/2003	

Situazione degli intestati dal 26/11/1992

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 26/11/1992
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/11/1992 Pubblico ufficiale LEPRE Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 17736 - UR Sede TOLMEZZO (UD) Registrazione n. 143 registrato in data 15/02/1993 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 11949.1/1993 - Pratica n. 41560 in atti dal 11/02/2003	

Situazione degli intestati dal 19/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 26/11/1992
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/01/1984 Pubblico ufficiale RUBINI Sede UDINE (UD) Repertorio n. 41904 - UR Sede UDINE (UD) Registrazione n. 1231 registrato in data 30/01/1984 - Voltura n. 228584 in atti dal 06/11/1985		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Situazione degli intestati dal 17/05/1982

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		1) Proprieta' 1/2 fino al 19/01/1984
2		1) Proprieta' 1/2 fino al 19/01/1984
DAT		NE (UD) Registrazione n. 1746 registrato in data

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 17/05/1982
DATI			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Dati della richiesta	Comune di NIMIS (Codice:F898)
Catasto Terreni	Provincia di UDINE
	Foglio: 32 Particella: 414

INTESTATO

1	AUTOPOGGI S.R.L. sede in UDINE (UD)	00285490306*	(1) Proprieta' 1/1
---	-------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 13/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	32	414		-	BOSCO CEDUO 2	00 13		Euro 0,02 L. 33	Euro 0,01 L. 9	FRAZIONAMENTO del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 2990.4/1999)
Notifica						Partita	8262			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:123 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:413 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/11/2001 Pubblico ufficiale LEPRE ROMANO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 35847 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 2823.1/2002 Reparto PI di UDINE - Pratica n. 94563 in atti dal 11/04/2002	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Situazione degli intestati dal 13/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 28/11/2001
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 2990.4/1999)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	123		-	BOSCO CEDUO 2	30 50		L. 7.625	L. 2.135	Impianto meccanografico del 02/01/1977
Notifica						Partita	3083			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/04/1999
DATI DERIVANTI DA			registrazione n. 143 registrato in data 15/02/1993 - ESEGUITA

Situazione degli intestati dal 26/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 26/11/1992
DATI DERIVANTI DA			n. 143 registrato in data 15/02/1993 - ESEGUITA AI

Situazione degli intestati dal 19/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 26/11/1992
DATI DERIVANTI DA			tratto in data 30/01/1984 - Voltura n. 228584 in atti dal

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Situazione degli intestati dal 17/05/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 19/01/1984
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 19/01/1984
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 17/05/1982 Pubblico ufficiale MISSIO GIANPAOLO Sede TRICESIMO (UD) Repertorio n. 57763 - UR Sede UDINE (UD) Registrazione n. 1746 registrato in data 27/05/1982 - Voltura n. 673083 in atti dal 06/11/1985	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 17/05/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 02/01/1977	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – DOC 2]

Documentazione fotografica

[Liquidazione Giudiziale n. 11/2024 Tribunale di Udine]

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Galaxy S22 Ultra

Istit

Srl



Galaxy S22 Ultra

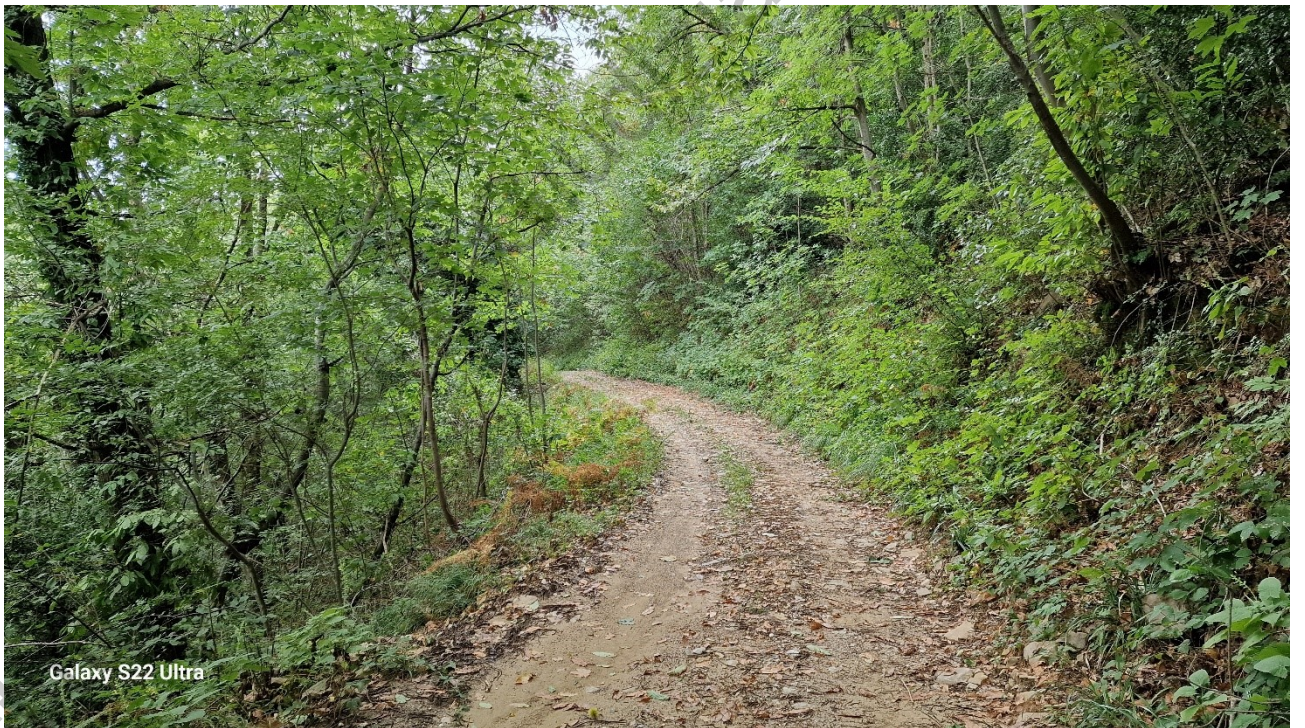


Galaxy S22 Ultra

Istit

Srl





STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – DOC 4]

Certificato di destinazione urbanistica
rialsciato dal Comune di Nimis in data
23/07/2024

[Liquidazione Giudiziale n. 11/2024 Tribunale di Udine]

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Comune di Nimis

Provincia di Udine

Servizio Tecnico

P.zza XXIX Settembre
33045 Nimis Udine

tel.0432 790045
E mail comune.nimis@certgov.fvg.it

Prot. *assunto digitalmente*

Oggetto: L.R. 2/2007 art. 45 e D.P.R. 380/2001, art. 30. Certificato di destinazione urbanistica.

- Vista la domanda prot. 5120 presentata in data 15/07/2024, dal sig. VUERICH Luca;
- Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (Variante generale n. 11 al PRGC adottata con delib. di Consiglio Comunale n 27/98, ed approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 578 del 26.02.1999 pubblicata sul B.U.R. Friuli Venezia Giulia n. 12 del 24.03.1999, e successive Varianti sino alla n. 29 - Adeguamento e riassetto normativo delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. - adottata con deliberazione di C.C. n. 7 del 07/04/2016, approvata con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 15 del 02/08/2016, ed in vigore dal 24/08/2016.
- Assunte le debite informazioni;

CERTIFICA

Che, i terreni siti in questo Comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE DI ZONA VIGENTE P.R.G.C.	
32	413	Z.T.O.	E2: Aree agricole forestali
32	414	Z.T.O.	E2: Aree agricole forestali

Si rilascia la presente in carta resa legale || per gli usi consentiti dalla Legge.

In carta semplice uso p.p.e. || successione ||

Esenzione da bollo per processi penali, civili, amministrativi, tributari ai sensi art. 18 DPR 30/05/2002 n. 115 | X |

Si precisa inoltre che non vengono indicate tutte le norme edilizie ed urbanistiche della zona interessata, ma solamente la destinazione urbanistica come Zona Territoriale Omogenea.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Nimis, li 23/07/2024

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Tiziana Bossi
f.to digitalmente

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

Approvato con delibera del Commissario
con i poteri del Consiglio Comunale n. 15
del 02/08/2016.

Il Commissario Il Segretario Comunale

[Handwritten signatures]

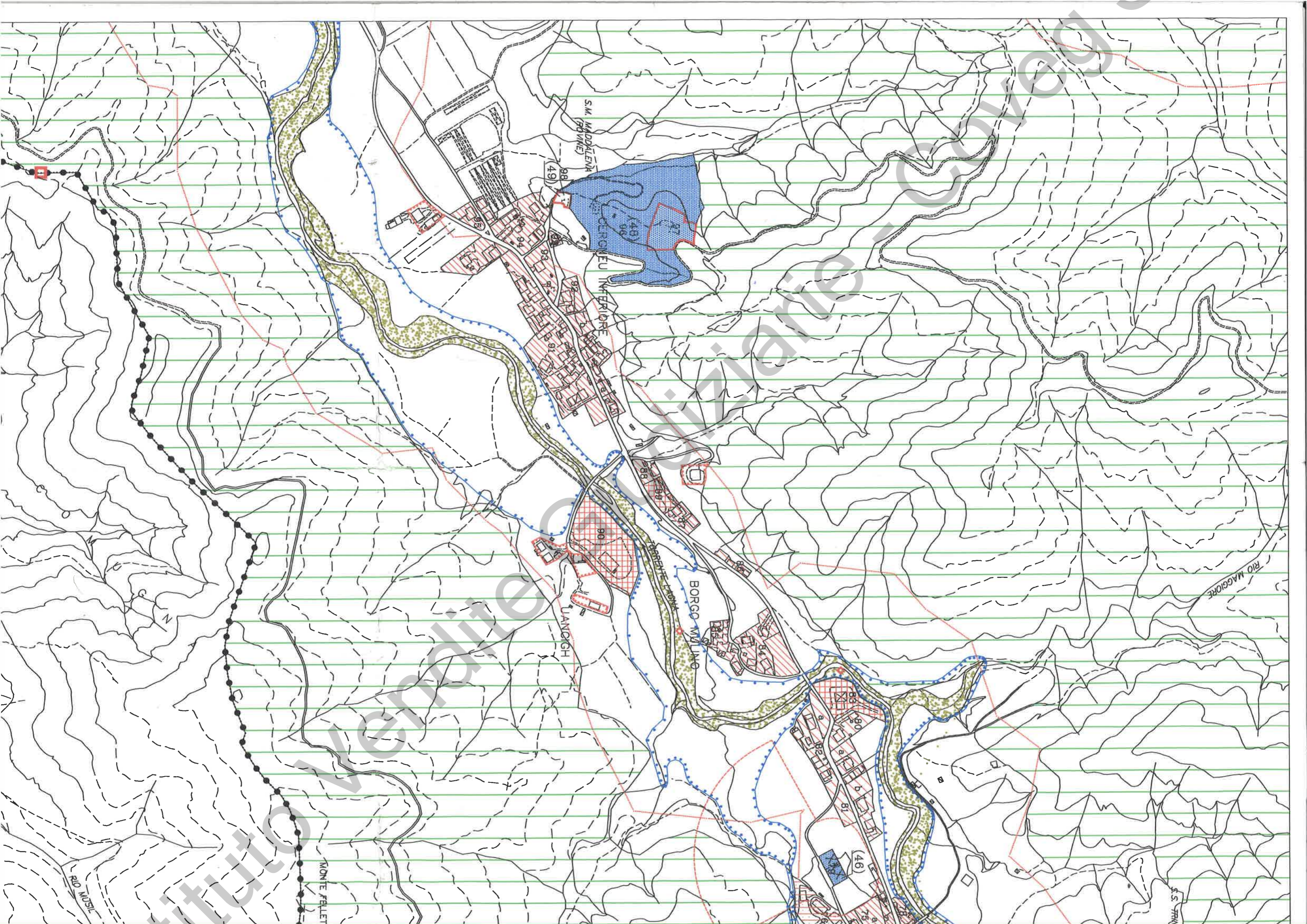

apcc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

gervasi lino
albo sez. A/a - numero 756
architetto

[Handwritten signature]

Piano Regolatore Generale Comunale
Variante N.29

8.4



STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – DOC 5]

Attestazione Agenzia delle Entrate Locazioni

[Liquidazione Giudiziale n. 11/2024 Tribunale di Udine]

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Direzione Provinciale di Udine

Udine, li 17 luglio 2024

geom. **Luca VUERICH**
luca.vuerich@geopec.it

OGGETTO: Richiesta informazioni contratti di locazione registrati a nome di AUTOPOGGI S.r.l.

Con riferimento alla nota sopra richiamata, Le comunico che da interrogazioni in Anagrafe Tributaria per la ditta [REDACTED], da interrogazioni in Anagrafe Tributaria non ci risultano contratti di locazione attivi per immobili siti in comune di Nimis (UD).

Si rilascia detta dichiarazione al geom. Luca VUERICH, esperto tecnico autorizzato dal Tribunale di Udine per gli usi consentiti dalla legge.

Distinti saluti.

IL COORDINATORE AREA GESTIONE RISORSE
(* Gianluca Marinelli

* Firma su delega della Direttrice Provinciale, (Gloria Prete)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Udine - Via Gorghi 18 – 33100 Udine
Tel. 0432 1925111 - Fax 0432 1925320 - e-mail: dp.udine@agenziaentrate.it