



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**CANCELLERIA DELLE PROCEDURE CONCURSUALI**  
**PROCEDURA L.G. n° 48/2023**

Giudice delegato: **dott. Gianmarco Calienno**

**Anagrafica**

Ditta sottoposta a L.G.:

**\*\* oscurato \*\***

E i soci:

**\*\* oscurato \*\***

**\*\* oscurato \*\***

Curatore:

**dott. Alberto Agnoletto**  
con studio in Udine, via Treppo 18

Esperto incaricato :

***Per.ind.ed. Carlo Maria Sala***

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotecnico.cms@gmail.com

Pec: carlo.sala@pec.eppi.it

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di posizione

Tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari

## INDICE

|   |      |    |
|---|------|----|
| <b>1. Premesse</b> .....  | pag. | 4  |
| 1.1. Soggetto incaricato alla perizia .....                     | pag. | 4  |
| 1.2. Estremi e finalità dell’incarico .....                     | pag. | 4  |
| 1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione .....   | pag. | 6  |
| <b>2. Identificazione e descrizione dei beni immobili</b> ..... | pag. | 9  |
| 2.1 Abitazione in Comune di Santa Maria la Longa .....          | pag. | 9  |
| Identificazione catastale .....                                 | pag. | 9  |
| Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....        | pag. | 9  |
| Configurazioni planimetriche .....                              | pag. | 11 |
| Consistenza .....   | pag. | 11 |
| Descrizione sommaria .....                                      | pag. | 12 |
| Provenienza e stato di possesso .....                           | pag. | 16 |
| Informazioni urbanistiche .....                                 | pag. | 16 |
| Conformità urbanistica e catastale .....                        | pag. | 16 |
| Giudizio ai fini della regolarizzazione .....                   | pag. | 17 |
| Gravami .....   | pag. | 17 |
| Valutazione .....   | pag. | 18 |
| 2.2 Terreno in Comune di Santa Maria la Longa .....             | pag. | 20 |
| Identificazione catastale .....                                 | pag. | 20 |
| Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....        | pag. | 20 |
| Consistenza .....   | pag. | 21 |
| Descrizione sommaria .....                                      | pag. | 22 |
| Provenienza e stato di possesso .....                           | pag. | 22 |
| Informazioni urbanistiche .....                                 | pag. | 23 |
| Gravami .....   | pag. | 23 |
| Valutazione .....   | pag. | 23 |
| 2.3 Immobili in Comune di Lestizza – Via Nespolo n. 22 .....    | pag. | 24 |
| Identificazione catastale .....                                 | pag. | 24 |
| Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....        | pag. | 25 |
| Configurazioni planimetriche .....                              | pag. | 27 |
| Consistenza .....   | pag. | 29 |
| Descrizione sommaria .....                                      | pag. | 30 |
| Provenienza e stato di possesso .....                           | pag. | 38 |
| Informazioni urbanistiche .....                                 | pag. | 38 |
| Conformità urbanistica e catastale .....                        | pag. | 39 |
| Giudizio ai fini della regolarizzazione .....                   | pag. | 40 |
| Gravami .....   | pag. | 40 |
| Valutazione .....   | pag. | 42 |
| 2.4 Immobili in Comune di Lestizza – Via G. da Udine .....      | pag. | 45 |
| Identificazione catastale .....                                 | pag. | 45 |
| Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....        | pag. | 46 |
| Configurazioni planimetriche .....                              | pag. | 47 |
| Consistenza .....   | pag. | 47 |
| Descrizione sommaria .....                                      | pag. | 48 |

|  |      |    |
|--|------|----|
| Provenienza e stato di possesso .....                    | pag. | 52 |
| Informazioni urbanistiche .....                          | pag. | 52 |
| Conformità urbanistica e catastale .....                 | pag. | 53 |
| Gravami .....  | pag. | 54 |
| Valutazione .....  | pag. | 55 |
| <b>2.5</b> Terreno in Comune di Bertolo .....            | pag. | 56 |
| Identificazione catastale .....                          | pag. | 56 |
| Individuazione in mappa catastale e sul territorio ..... | pag. | 56 |
| Consistenza .....  | pag. | 57 |
| Descrizione sommaria .....                               | pag. | 57 |
| Provenienza e stato di possesso .....                    | pag. | 58 |
| Informazioni urbanistiche .....                          | pag. | 58 |
| Gravami .....  | pag. | 58 |
| Valutazione .....  | pag. | 59 |
| <b>2.6</b> Terreno in Comune di Lestizza .....           | pag. | 60 |
| Identificazione catastale .....                          | pag. | 60 |
| Individuazione in mappa catastale e sul territorio ..... | pag. | 60 |
| Consistenza .....  | pag. | 61 |
| Descrizione sommaria .....                               | pag. | 61 |
| Provenienza e stato di possesso .....                    | pag. | 62 |
| Informazioni urbanistiche .....                          | pag. | 62 |
| Gravami .....  | pag. | 63 |
| Valutazione .....  | pag. | 63 |
| <b>3.</b> Riepilogo valutazioni .....                    | pag. | 64 |
| <b>4.</b> Formazione dei lotti .....                     | pag. | 64 |
| Assunzioni e limiti .....                                | pag. | 69 |
| Asseverazione.....                                       | pag. | 71 |

## 1. Premesse

---

### 1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all’Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile, certificato per le competenze professionali quale “Valutatore Immobiliare di I° livello” da RICEC (ISOEC 17024), socio n° 1582 E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione.

### 1.2 Estremi e finalità dell’incarico

La finalità del presente rapporto di stima, risulta quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza di liquidazione giudiziale, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà, che comprende una unità immobiliare abitativa sita in Comune di Santa Maria la Longa, un fabbricato di abitazione con depositi e terreni contermini in Comune di Lestizza, un allevamento con macello in Comune di Lestizza e alcuni terreni agricoli nei comuni di Santa Maria la Longa, Lestizza e Bertolio, il tutto come segue sommariamente identificato:

#### **Lotto 1**

##### **SANTA MARIA LA LONGA – via San Floreano n. 9**

CATASTO FABBRICATI

- fg. 15 map. 54 cat. A/6

**Trattasi di unità abitativa in edificio a matrice ex rurale**

#### **Lotto 2**

##### **SANTA MARIA LA LONGA**

CATASTO TERRENI

- fg. 15 map. 113 - SEMIN ARBOR

**Trattasi di terreno agricolo**

#### **Lotto 3**

##### **LESTIZZA – via Nespoledo n. 22**

CATASTO FABBRICATI

- fg. 14 map. 425 sub. 2 graffato 4 cat. A/3



- fg. 14 map. 425 sub. 1 graffato 3 cat. D/10

**Trattasi di abitazione con annessi depositi e porcilaia**

- fg. 14 map. 298 – SEMIN ARBOR
- fg. 14 map. 426 – SEMIN ARBOR

**Trattasi di terreni in zona A0**

**Lotto 4**

**LESTIZZA – via Giovanni da Udine**

CATASTO FABBRICATI

- fg. 11 map. 352 cat. D/10

**Trattasi di fabbricati ad uso allevamento di suini e macello**

**Lotto 5**

**BERTIOLO**

CATASTO TERRENI

- fg. 1 map. 228 – SEMIN IRRIG

**Trattasi di terreno agricolo**

**Lotto 6**

**LESTIZZA**

CATASTO TERRENI

- fg. 11 map. 338 – SEMIN ARBOR

**Trattasi di terreno agricolo**

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei fabbricati, dei terreni e delle aree di relativa ubicazione nonché all'accesso presso l'ufficio tecnico dei Comuni di appartenenza per le verifiche urbanistiche dei beni.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli elaborati grafici architettonici depositati presso la P.A. (per quelli reperiti), le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

### 1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione

Ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare, sono state prese in debita considerazione tutta una serie di **condizioni estrinseche** (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di **condizioni intrinseche** (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, la loro destinazione urbanistica, ecc.), proprie delle unità immobiliari in esame.-

Per ciascun'entità immobiliare sono stati quindi riportati, in calce alle tabelle, **due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione.** -

Il **valore di mercato** viene definito come "L'importo stimato al quale l'immobile 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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : "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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-

Nel caso specifico, considerata la tipologia e particolarità della procedura, si è quindi provveduto all'indicazione del **valore di liquidazione (o di pronto realizzo)** definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di

commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudentiali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Nel caso specifico l'importo viene decrementato del 25% anche in considerazione per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti - oltre una percentuale di deprezzamento per eventuali difformità urbanistiche riscontrate per i singoli lotti e/o per la vendita di sole quote.

Per la determinazione del **valore di mercato** sono stati utilizzati tre metodi di stima, scegliendo per ciascun cespite quello meglio rispondente alle peculiarità del compendio in esame, che sono:

- a) **confronto di mercato** o market comparison approach per i cespiti 2.1 e 2.3 (lotto 1 e lotto 3);
  - b) **costo di ricostruzione deprezzato** o cost approach per il cespite 2.5 (lotto 5);
  - c) **monoparametrico** per i cespiti 2.2 - 2.3 - 2.6 e 2.7 (lotto 2 - lotto 3 terreni in zona A0 - lotto 6 e lotto 7)
- a) **confronto di mercato**

Secondo gli I.V.S. è conosciuto come "Market Comparison Approach" – M.C.A. ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (soggetto). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o

ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato (nel caso di specie sono stati assunti gli annunci immobiliari);
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

b) **costo di ricostruzione deprezzato o coast approach**

Secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards), il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6).

Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria;

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile;

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo mentre l'obsolescenza economica (ivi compresi gli adeguamenti urbanistici catastali, impiantistici, ecc.) è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

c) **monoparametrico** o sintetico per confronto diretto

Il **"monoparametrico o sintetico per confronto diretto"** è definito infine come il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente considerata la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati.

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### 2.1 Immobili in comune di SANTA MARIA la L. – Via San Floreano n. 9

#### Identificazione catastale (Aggiornamento del 22.11.2023)

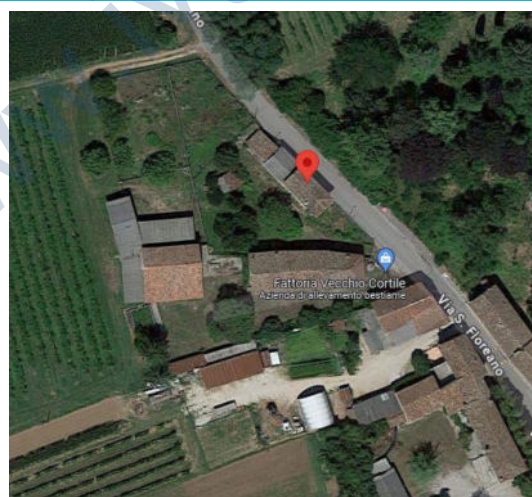
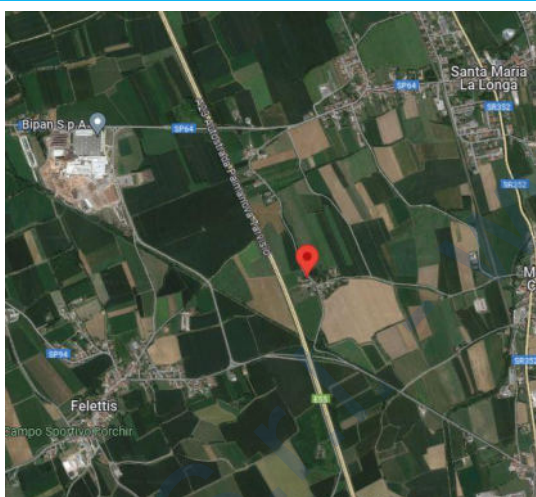
| Catasto FABBRICATI                                  |            |     |       |      |     |                |   |                       |          |
|---|------------|-----|-------|------|-----|----------------|---|-----------------------|----------|
| Comune di SANTA MARIA LA LONGA                      |            |     |       |      |     |                |   |                       |          |
| Foglio  | Particella | Sub | Z.C.. | Cat. | Cl. | Cons.          | Superficie catastale                                |                       | Rendita  |
| 15  | 54         |     |       | A/6  | 1   | 6,5 Vani       | Totale mq. 180<br>Totale escl. aree scoperte mq 177 |                       | € 165,83 |
| Indirizzo VIA DELLE ROGAZIONI n. 1 Piano PT - 1 – 2 |            |     |       |      |     |                |   |                       |          |
| INTESTATI   |            |     |       |      |     |                |   |                       |          |
| Dati anagrafici                                     |            |     |       |      |     | Codice Fiscale |   | Diritti e oneri reali |          |
| ** oscurato **                                      |            |     |       |      |     |                |   |                       |          |

|   |                |  |
|---|----------------|--|
| 2 | ** oscurato ** |  |
|   |                |  |
|   |                |  |

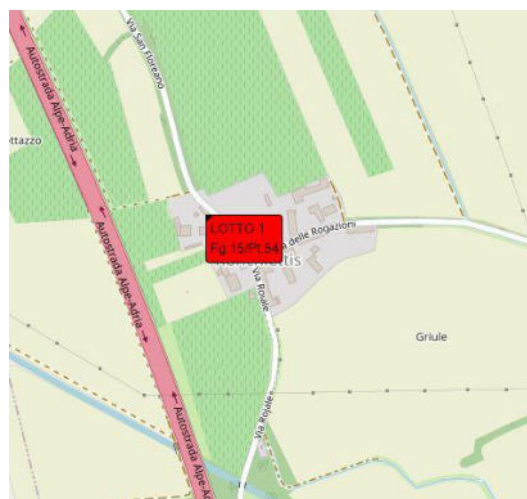
## Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato a matrice rurale destinato ad abitazione ed accessori (stalla, fienile e granaio) in Comune di Santa Maria la Longa nella frazione di Ronchiettis, in un piccolo agglomerato urbano periferico, sostanzialmente privo di servizi ed attività commerciali.

Per quanto attiene i collegamenti viari l'abitato di Ronchiettis è raggiungibile da viabilità comunale, il casello autostradale di Palmanova dista circa 6 km.



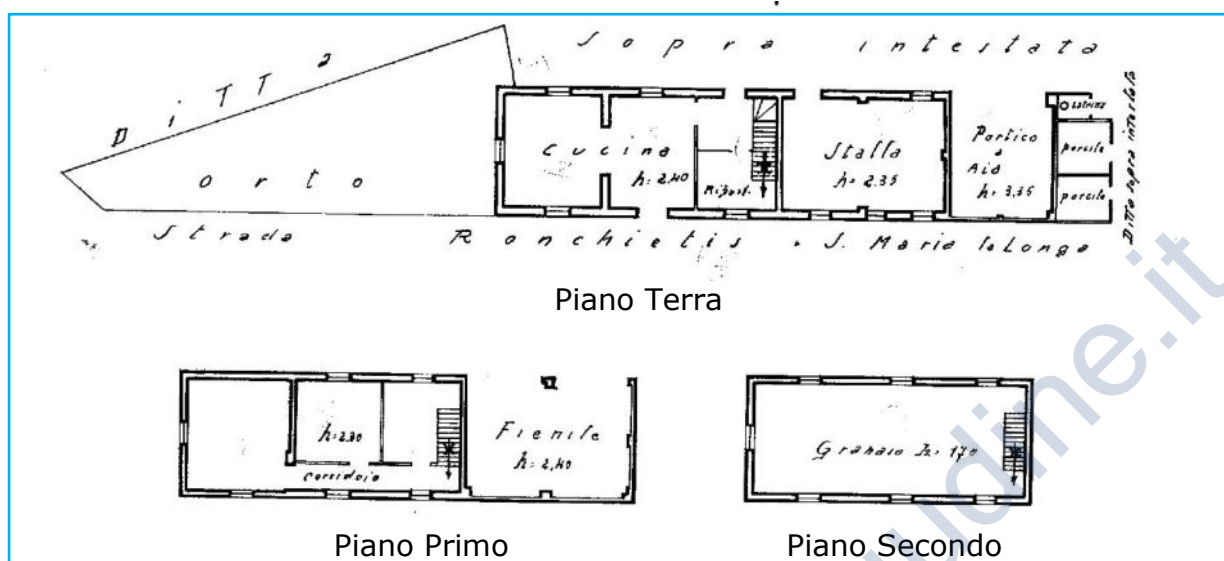
**inserimento corografico**



**inserimento mappa e stradario**



## Configurazioni planimetriche



## Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie, si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Si precisa che non rientra nell'incarico il rilievo puntuale dei fabbricati, si specifica che la valutazione si intende è a corpo e non a misura.

| Destinazione               | SEL |          | Coeff. | Sup. commerciale  |
|----------------------------|-----|----------|--------|-------------------|
| <b>Abitazione pc 840</b>   |     |          |        |                   |
| PT - abitazione            | mq. | 62,40    | 100%   | mq. 62,40         |
| P1° - abitazione           | mq. | 62,40    | 100%   | mq. 62,40         |
| P2° - abitazione (granaio) | mq. | 62,40    | 50%    | mq. 31,20         |
| Stalla                     | mq. | 36,40    | 25%    | mq. 9,10          |
| Fienile                    | mq. | 36,40    | 25%    | mq. 9,10          |
| Portico                    | mq. | 23,40    | 15%    | mq. 3,51          |
| Porcilaie e latrina        | mq. | 11,50    | 25%    | mq. 2,88          |
| Area scoperta              | mq. | 1.320,00 | 1%     | mq. 13,20         |
| <b>SOMMANO arr.ti</b>      |     |          |        | <b>mq. 194,00</b> |

## Descrizione Sommaria

I beni oggetto di valutazione comprendono un fabbricato residenziale di antica edificazione, sviluppato in fregio alla via pubblica e destinato a residenza rurale con annessi locali accessori quali stalla, fienile, granaio e porcilaie e attinenza scoperta in uso esclusivo prospettante i tre lati dell'immobile. Il compendio è disabitato da tempo e versa in carente stato conservativo e manutentivo.

Ai fini dell'accesso carraio alla corte, lo stesso avviene direttamente dalla pubblica via attraverso portone posto all'estremità sud est dello scoperto; dalla medesima via pubblica si accede anche ai locali residenziali.

Per quanto riguarda i materiali di costruzione sono tipici per immobili realizzati in epoca remota, le strutture in elevazione sono in muratura mista; le strutture orizzontali di interpiano sono in legno così come la copertura a falde.

Internamente l'unità immobiliare nel suo insieme è suddivisa principalmente da pareti in muratura tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da elementi in legno con vetro semplice, alcuni dotati di inferriate, altri di corpi oscuranti anch'essi in legno del tipo ad anta; le pavimentazioni per la parte abitativa sono principalmente in quadrotti di granito e linoleum.

Gli interni dell'abitazione comprendono ingresso, ripostiglio, cucina e soggiorno al piano terra, corridoio, due camere e disimpegno scala al piano primo, granaio al piano secondo; gli accessori non direttamente comunicanti con la parte abitativa sono dati da stalla, portico, porcilaie e latrina al piano terra, fienile al piano primo.

Si segnala che lo scoperto pertinenziale è suddiviso in due porzioni da muretto con paletti e rete e che nella porzione prossima all'abitazione è stato posizionato un prefabbricato metallico.

L'unità immobiliare abitata è sostanzialmente sprovvista da impianto di riscaldamento se non per una stufa a legna che alimenta uno scambiatore; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler posto in una delle camere.

L'impianto elettrico posto prevalentemente sottotraccia è costituito da punti luce e prese da adeguare alle normative vigenti.



L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed abbisognante di opere di manutenzione straordinaria, si segnalano tra l'altro diffusi fenomeni di umidità da risalita nonché muffe, riconducibili all'assenza di solaio areato e idonea coibentazione.

**Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.**



**Particolari prospetti fabbricato fronte strada e pertinenza Sud**



**Accesso carraio posto a sud-est**



**Prospetto fronte strada**





**Scoperto pertinenziale posto a nord**



**Prospetto fronte scoperto pertinenziale**



**Divisione scoperto pertinenziale**



**Manufatto metallico**

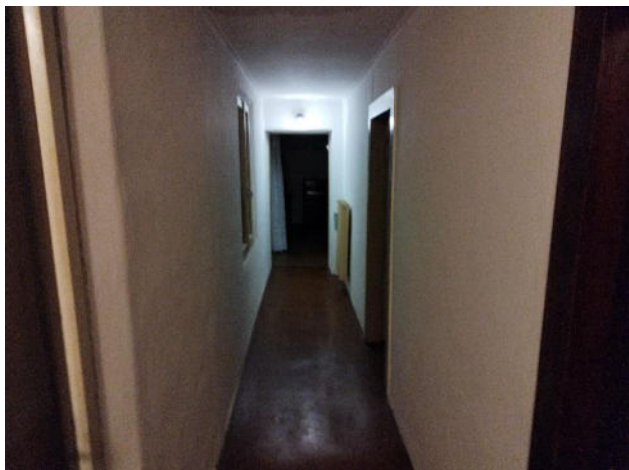


**Vano soggiorno**



**Vano cucina**





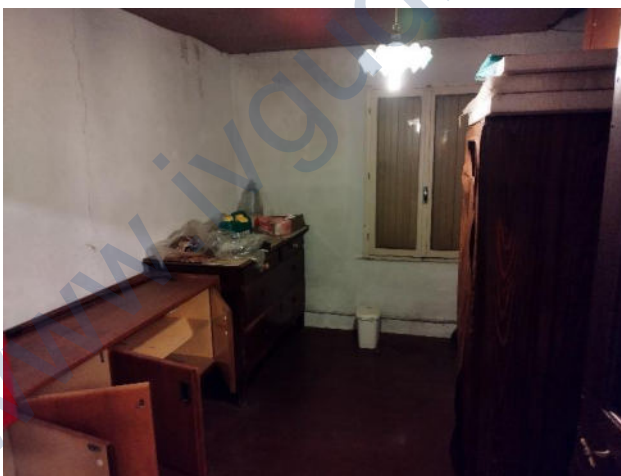
**Vano corridoio**



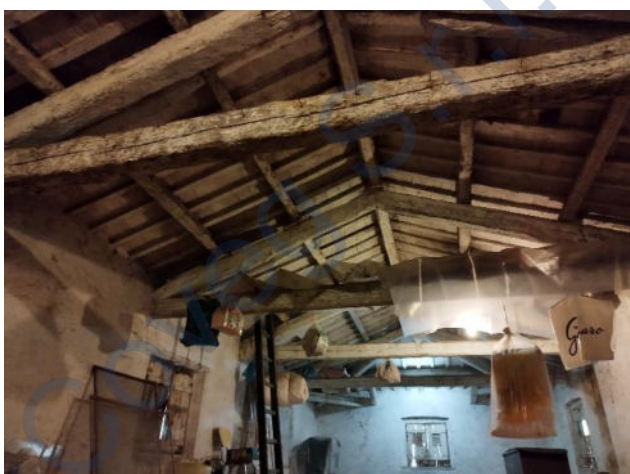
**Camera**



**Camera**



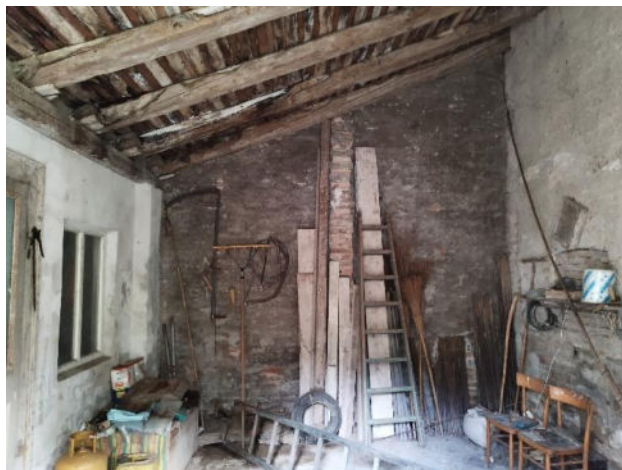
**Ripostiglio**



**Granaio**



**Bagno**



**Portico**

## Provenienza e stato di possesso

**\*\* oscurato \*\*** dei beni è pervenuta in forza di Dichiarazione di successione in morte **\*\* oscurato \*\*** deceduto il 23/12/2012, registrata presso l'Ufficio del Registro di Udine al Volume 9990 n. 20432 in data 19/7/2013 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio territoriale di Udine il 06/12/2013 ai nn. 25962/19000.

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze erano apparentemente disabitati.

## Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Santa Maria la lunga non sono emerse pratiche edilizie relative al compendio oggetto di valutazione che risulta comunque edificato in epoca anteriore al 1967.

La planimetria catastale in atti riporta infatti come data di presentazione il 29/12/1939 e riporta sostanzialmente lo sviluppo planimetrico attuale, fatta eccezione per alcune modifiche nella zona delle porcilaie.

## Conformità urbanistica e catastale

### Urbanistica

- Richiamato quanto più sopra esposto in riferimento all'epoca di edificazione e all'**assenza di pratiche** edilizie depositate presso il

competente ufficio **che consentano un confronto tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi**, considerata la previsione del comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 ad opera del D.L. 76/2020, che, in assenza delle tavole progettuali per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, oppure nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non sia disponibile copia, **lo stato legittimo si desume in primo luogo dalle informazioni catastali di primo impianto. Dal raffronto tra la planimetria catastale di data 29/12/1939 e lo stato dei luoghi;**

#### **Catasto**

- Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7 8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia. Le planimetrie sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi fatta eccezione per la rappresentazione dell'area pertinenziale nella planimetria catastale, area pertinenziale che risulta invece correttamente indicata nell'estratto di mappa, oltre che a modifiche nella zona porcilaia.

#### **Giudizio ai fini della regolarizzazione**

**Si ritiene indispensabile provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale mediante una pratica DOFCA per l'individuazione corretta del bene immobiliare con un costo stimato di € 1.600,00 che andranno a scomputarsi sul valore globale del bene.**

#### **Gravami**

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 14.12.2023) è emerso che la sostanza immobiliare in esame **è libera da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.**

**Si segnala che la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è in itinere.**

## Schema di calcolo - Valutazione Lotto 1

### COMPARABILE A



Casa da ristrutturare con depositi e tettoia su terreno di pertinenza.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Superficie commerciale: | mq. 180                                   |
| Provenienza dato:       | Proposta da agenzia immobiliare           |
| Localizzazione:         | Via San Floreano 3 - Ronchiettis          |
| Prezzo richiesto        | € 39.000,00 si prevede uno sconto del 10% |

### COMPARABILE B



L'immobile è accostato solo su un lato ed è disposto su tre livelli: al piano terra troviamo cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e cantina; al primo piano due camere da letto e al secondo piano la soffitta da ristrutturare. La struttura è in sasso e mattoni, con solaio e tetto in legno. I pavimenti al piano terra sono in ceramica e ai piani superiori sono in listoni di legno. Gli infissi sono in parte in vetro singolo e in parte in alluminio.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Superficie commerciale: | mq. 153                                   |
| Provenienza dato:       | Proposta da agenzia immobiliare           |
| Localizzazione:         | Via Viola 6                               |
| Prezzo richiesto        | € 30.000,00 si prevede uno sconto del 10% |



| TABELLA 1 - DATI      |        |           |             |   |        |
|-----------------------|--------|-----------|-------------|---|--------|
| CARATTERISTICA/PREZZO |        | A         | B           | C | subjet |
| PREZZO                | €      | 35.100,00 | € 27.000,00 |   |        |
| DATA                  | (mesi) | 0         | 0           |   |        |
| SUP. PRINCIPALE (SEL) | mq.    | 180       | 153         |   | 194    |
| SUP. TERRAZZO         | mq.    | 0         | 0           |   | 0      |
| SUP. PORTICATO        | mq.    | 0         | 0           |   | 0      |
| SUP. SOTT/LOC. SGOM.  | mq.    | 0         | 0           |   | 0      |
| SUP. AUTORIMESSA      | mq.    | 0         | 0           |   | 0,00   |
| RESEDE                | mq.    | 0,00      | 0,00        |   | 0,00   |
| SERVIZI IGIENICI      | n°     | 1         | 1           |   | 1      |
| STATO MANUTENZIONE    | n° #   | 1         | 1           |   | 1      |
| LIVELLO DI PIANO      | n°     | 0         | 0           |   | 0      |

| TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE |      |            |        |            |        |            |       |
|---|------|------------|--------|------------|--------|------------|-------|
| SUPERFICIE  | R/M  | IMMOBILE A |        | IMMOBILE B |        | IMMOBILE C |       |
|   |      | reale      | comm.  | reale      | comm.  | reale      | comm. |
| SUP. PRINCIPALE (SEL)                                   | 1,00 | 180,00     | 180,00 | 153        | 153,00 | -          | -     |
| SUP. TERRAZZO   | 0,25 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| SUP. PORTICATO  | 0,60 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| SUP. SOTT/LOC. SGOM.                                    | 0,25 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| SUP. AUTORIMESSA  | 0,50 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| RESEDE  | 0,10 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| totale  |      |            | 180,00 |            | 153,00 |            | 0,00  |
| PREZZO MARGINALE  |      | €          | 195,00 | €          | 176,47 | €          | -     |

| TABELLA 4 - VALUTAZIONE |             |           |           |             |          |           |             |       |           |          |
|-------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|----------|-----------|-------------|-------|-----------|----------|
|                         | IMMOBILE A  |           |           | IMMOBILE B  |          |           | IMMOBILE C  |       |           |          |
|                         | prezzi marg | segno     | aggiustam | prezzi marg | segno    | aggiustam | prezzi marg | segno | aggiustam |          |
| PREZZO                  | €           |           | 35.100,00 | €           |          | 27.000,00 | €           |       | -         |          |
| DATA                    | -€          | 14,63     | +         | €           | -        | -€        | 11,25       | +     | €         | -        |
| SUP. PRINCIPALE (SEL)   | €           | 176,47    | +         | €           | 2.470,59 | €         | 176,47      | +     | €         | 7.235,29 |
| SUP. TERRAZZO           | €           | 44,12     | +         | €           | -        | €         | 44,12       | +     | €         | -        |
| SUP. PORTICATO          | €           | 105,88    | +         | €           | -        | €         | 105,88      | +     | €         | -        |
| SUP. SOTT/LOC. SGOM.    | €           | 44,12     | +         | €           | -        | €         | 44,12       | +     | €         | -        |
| SUP. AUTORIMESSA        | €           | 88,24     | +         | €           | -        | €         | 88,24       | +     | €         | -        |
| RESEDE                  | €           | 17,65     | +         | €           | -        | €         | 17,65       | +     | €         | -        |
| SERVIZI IGIENICI        | €           | 12.000,00 | +         | €           | -        | €         | 12.000,00   | +     | €         | -        |
| STATO MANUTENZIONE      | €           | 90.000,00 | +         | €           | -        | €         | 76.500,00   | +     | €         | -        |
| LIVELLO DI PIANO        | -€          | 351,00    | +         | €           | -        | -€        | 270,00      | +     | €         | -        |
| PREZZO CORRETTO         | €           |           |           | €           |          | 34.235,29 | €           |       | -         |          |

| divergenza percentuale assoluta (d%)     | 9,74 | Divergenza nei limiti |  |
|--|------|-----------------------|--|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B | 9,74 |                       |  |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C |      |                       |  |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C |      |                       |  |

|                            |   |           |
|----------------------------|---|-----------|
| PREZZO FINALE DEL SUBJET   | € | 35.902,94 |
| VALORE ARROTONDATO SUBJECT | € | 36.000,00 |

| Verifica Valore Monoparametrico  |          |
|----------------------------------|----------|
| Superficie Commerciale (SEL) mq. | 194      |
| Valore Unitario a mq.            | € 185,57 |

|   |                    |
|---|--------------------|
| A.VALORE DI MERCATO                         | € 36.000,00        |
| B.ONERI DI REGOLARIZZAZIONE                 | -€ 1.600,00        |
| C.VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE -25% DI A-B | -€ 8.600,00        |
| D.DEDUZIONE PER VENDITA QUOTA -10% DI A-B-C | -€ 2.580,00        |
| <b>VALORE DELLA QUOTA DI 2/3 arr.ti</b>     | <b>€ 15.500,00</b> |

## 2.2 Terreno in comune di Santa Maria la Longa

### Identificazione catastale (Aggiornamento del 17.01.2023)

| Catasto TERRENI                |            |     |       |             |        |            |     |    |            |       |         |       |
|--------------------------------|------------|-----|-------|-------------|--------|------------|-----|----|------------|-------|---------|-------|
| Comune di SANTA MARIA LA LONGA |            |     |       |             |        |            |     |    |            |       |         |       |
| Foglio                         | Particella | Sub | Porz. | Qualità     | Classe | Superficie |     |    | Reddito    |       |         |       |
|                                |            |     |       |             |        | Ha         | Are | Ca | Dominicale |       | Agrario |       |
| 15                             | 113        |     |       | SEMIN ARBOR | 3      |            | 33  | 60 | Euro       | 24,29 | Euro    | 15,62 |

#### Intestazione

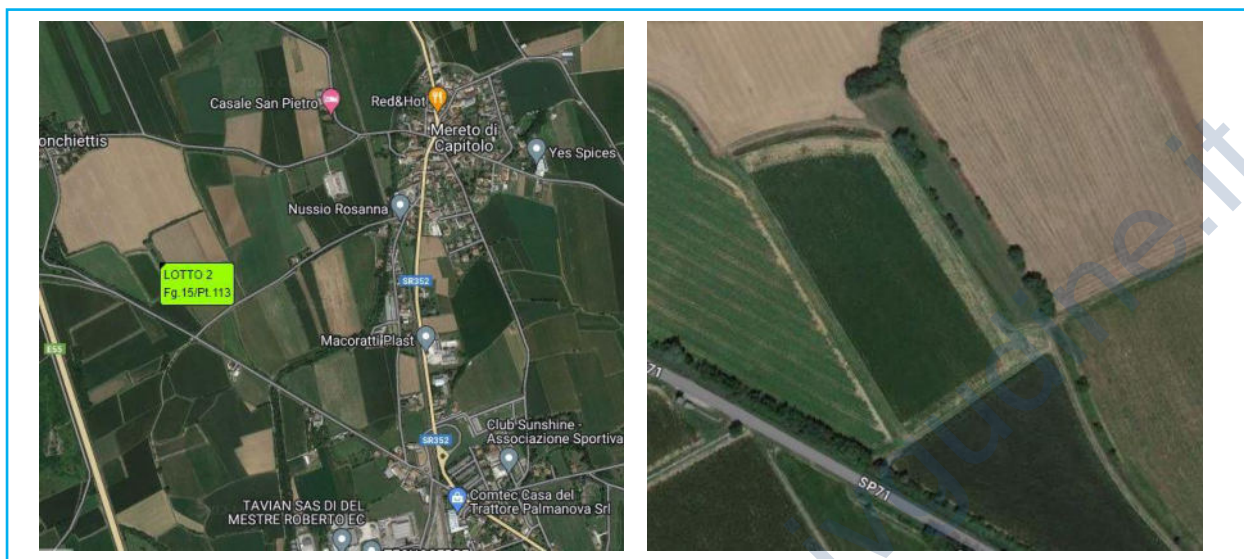
|   | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | ** oscurato **  |                |                       |
|   |                 |                |                       |
|   |                 |                |                       |

### Individuazione in mappa catastale e sul territorio

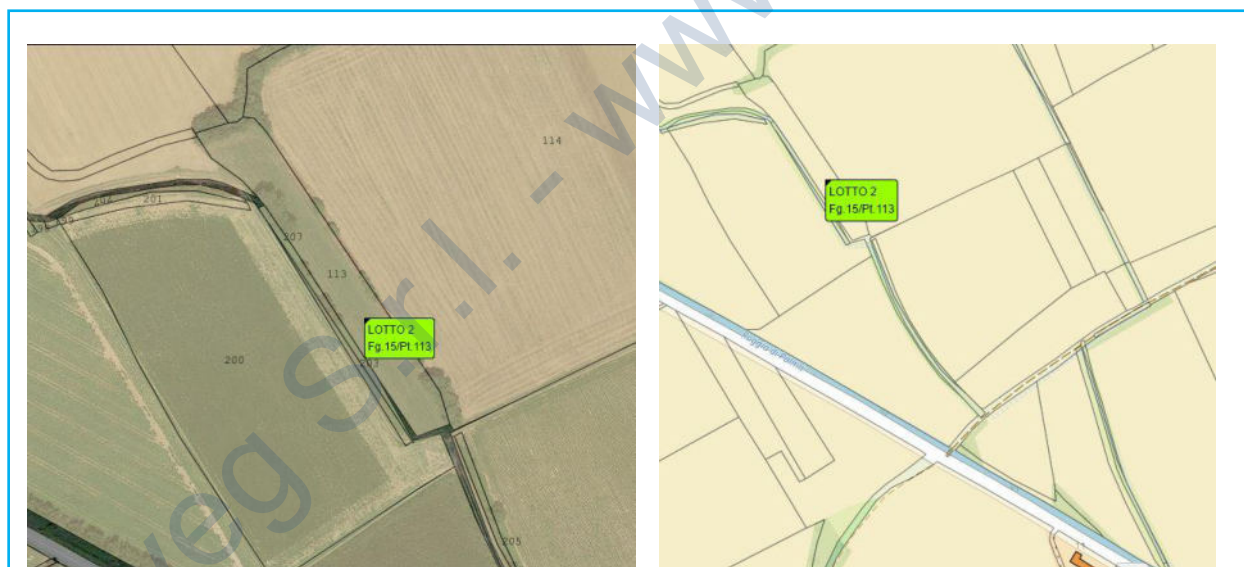
Il compendio immobiliare è costituito da una particella catastale in Comune di Santa Maria la Longa – frazione di Ronchietti nella campagna che si estende tra



gli abitati di Ronchietti, Mereto di Capito e Palmanova. Per quanto attiene i collegamenti viari al bene si accede attraverso viabilità interpodereale che diparte dalla Strada Provinciale 71.



**inserimento corografico**



**inserimento mappa e stradale**

## Consistenza

Di seguito di riporta la superficie catastale come desunta dalla visura in atti non avendo proceduto ad un rilievo puntuale celerimetrico dell'area in quanto non rientrante nell'incarico.

| Terreno |         |     |          |
|---------|---------|-----|----------|
| Fg.     | Mappale |     |          |
| 15      | 113     | mq. | 3.360,00 |
| Sommano |         | mq. | 3.360,00 |

## Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende una particella catastale di forma rettangolare allungata, priva di costruzioni e adibita a prato, il mappale risulta privo di termini di confine e giacente piano.



**Particolare accesso**

## Provenienza e stato di possesso

Alla **\*\* oscurato \*\*** dei beni è pervenuta in forza di Dichiarazione di successione in morte di **\*\* oscurato \*\*** deceduto il 23/12/2012, registrata presso l'Ufficio del Registro di Udine al Volume 9990 n.

20432 in data 19/7/2013 e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio territoriale di Udine il 06/12/2013 ai nn. 25962/19000.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto.

### Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Santa Maria la Longa è emerso che il terreno oggetto di valutazione è compreso, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona E/4 degli ambiti di interesse agricolo e paesaggistico.



### Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 14.12.2023) è emerso che la sostanza immobiliare in esame è libera da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.

**Si segnala che la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è in itinere.**

### Schema di calcolo - Valutazione Lotto 2

La superficie dei terreni viene desunta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:



**LISTINO  
DEI VALORI  
IMMOBILIARI  
DEI TERRENI  
AGRICOLI**

PROVINCIA DI  
**UDINE**

LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

**OSSERVATORIO  
MERCATO IMMOBILIARE  
2022**

PROVINCIA DI UDINE

Ufficio provinciale di UDINE  
Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 17 del 02/03/2022

Pubblicazione sul BUR  
n. 22 del 01/06/2022

| Fg.       | Map.       | estensione | Valore unitario | Valore complessivo |
|-----------|------------|------------|-----------------|--------------------|
| <b>15</b> | <b>113</b> | mq.        | 3.360,00 €      | 3,00 €             |
|           |            |            | €               | 10.080,00          |

|   |                   |
|---|-------------------|
| A.VALORE DI<br>MERCATO                          | € 10.080,00       |
| B.VALORE DI PRONTA<br>LIQUIDAZIONE -25%<br>DI A | -€ 2.520,00       |
| C.DEDUZIONE PER<br>VENDITA QUOTA -10%<br>DI A-B | -€ 756,00         |
| <b>VALORE DELLA DI<br/>QUOTA 2/3 arr.ti</b>     | <b>€ 4.500,00</b> |

## 2.3 Immobili in comune di Lestizza – Via Nespoledo n. 22

### Identificazione catastale (Aggiornamento del 17.01.2023)

| Catasto FABBRICATI |            |        |       |      |     |       |                      |          |
|--------------------|------------|--------|-------|------|-----|-------|----------------------|----------|
| Comune di LESTIZZA |            |        |       |      |     |       |                      |          |
| Foglio             | Particella | Sub    | Z.C.. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie catastale | Rendita  |
| 14                 | 425        | 1<br>3 |       | D/10 |     |       |                      | € 712,00 |

|  |     |        |  |     |   |         |                              |                    |          |
|--|-----|--------|--|-----|---|---------|------------------------------|--------------------|----------|
| <b>Indirizzo</b> VIA NESPOLEDO n. 22 Piano T-1 - 2   |     |        |  |     |   |         |                              |                    |          |
| 14   | 425 | 2<br>4 |  | A/3 | 4 | 11 Vani | Totale:                      | 303 m <sup>2</sup> | € 653,32 |
|  |     |        |  |     |   |         | Totale escluse aree scoperte | 268 m <sup>2</sup> |          |
| <b>Indirizzo</b> VIA NESPOLEDO n. 22 Piano T-1 - 2-3 |     |        |  |     |   |         |                              |                    |          |

**INTESTATI CATASTALI**

| Dati anagrafici |                | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 1               | ** oscurato ** |                |                       |

| Catasto <b>TERRENI</b>    |            |     |       |                    |   |            |     |    |            |         |      |      |
|---------------------------|------------|-----|-------|--------------------|---|------------|-----|----|------------|---------|------|------|
| Comune di <b>LESTIZZA</b> |            |     |       |                    |   |            |     |    |            |         |      |      |
| Foglio                    | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe     |   | Superficie |     |    | Reddito    |         |      |      |
|                           |            |     |       |                    |   | Ha         | Are | Ca | Dominicale | Agrario |      |      |
| 14                        | 298        |     |       | <b>SEMIN ARBOR</b> | 2 |            | 5   | 40 | Euro       | 3,90    | Euro | 2,37 |
| 14                        | 426        |     |       | <b>SEMIN ARBOR</b> | 2 |            | 14  | 94 | Euro       | 10,80   | Euro | 6,56 |

**INTESTATI CATASTALI**

| Dati anagrafici |                | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 1               | ** oscurato ** |                |                       |

**Individuazione in mappa catastale e sul territorio**

Il compendio immobiliare, costituito da fabbricati e terreni, trova collocazione in Comune di Lestizza e più precisamente nella frazione di Villacaccia, lungo la via principale che attraversa tutto l'abitato. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono quelli tipici delle piccole frazioni del Medio Friuli, considerato che Villacaccia si posiziona tra la Strada Statale 13 e la Strada Regionale 352.

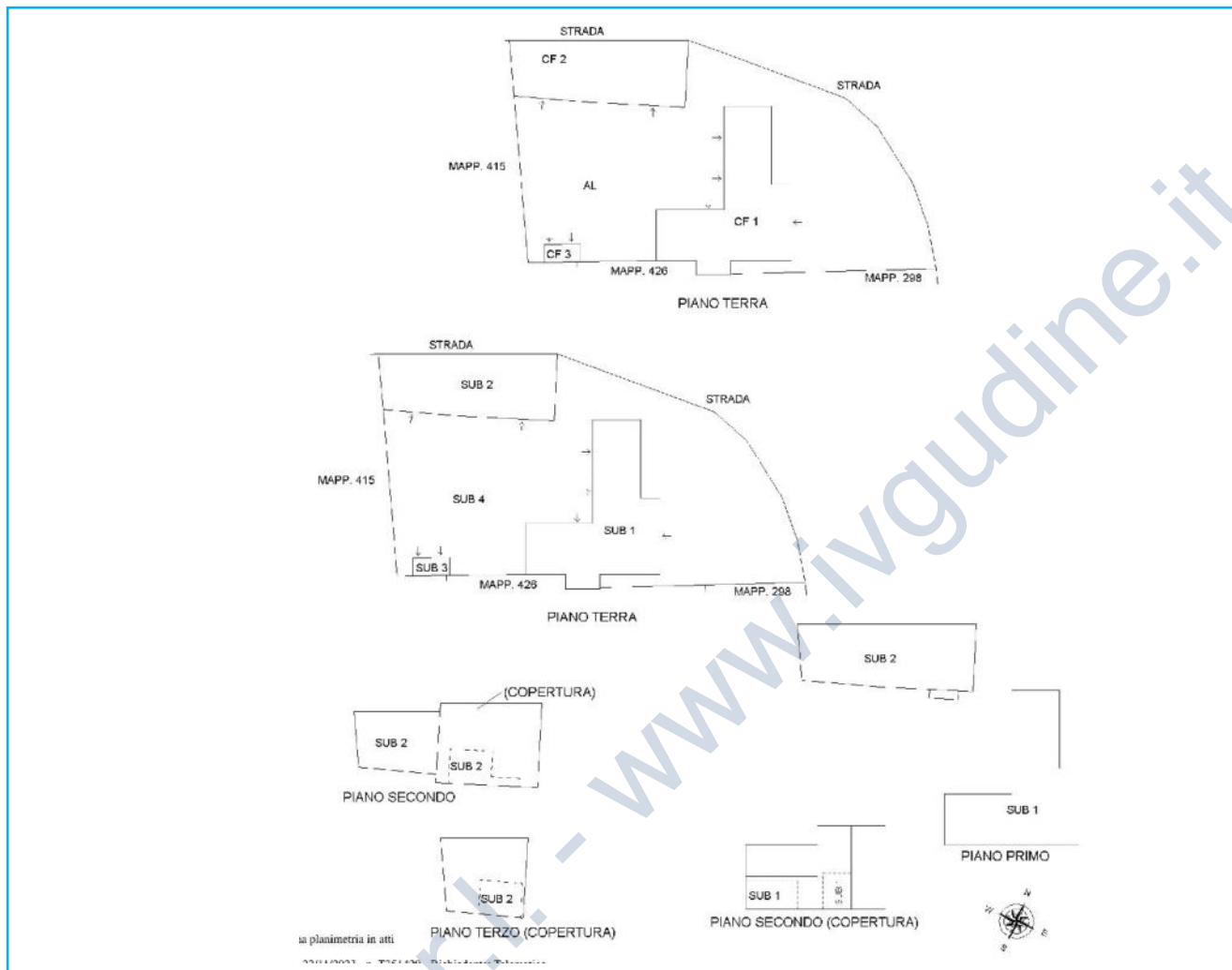


**inserimento corografico**

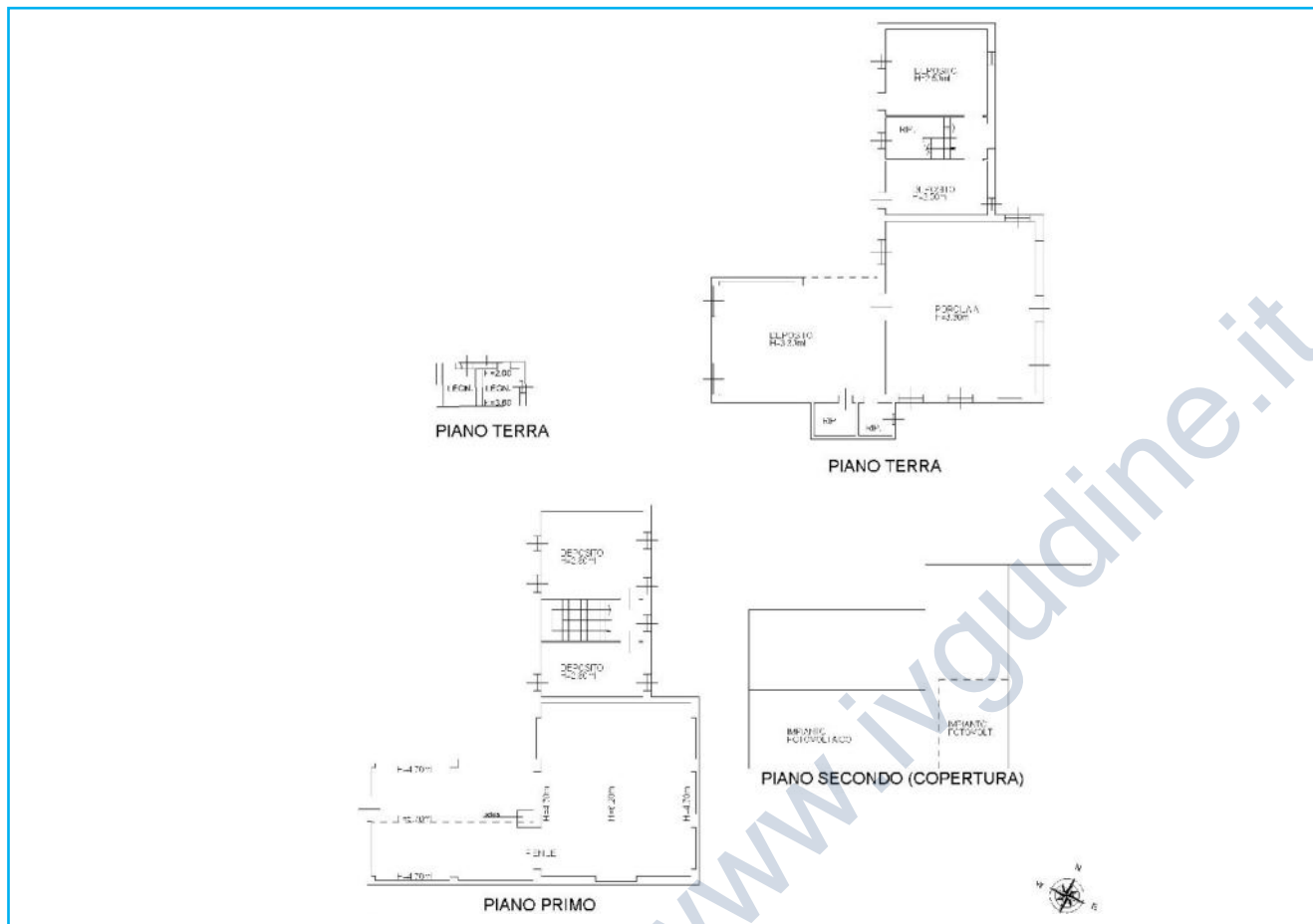


**Inserimento mappa e stradale**

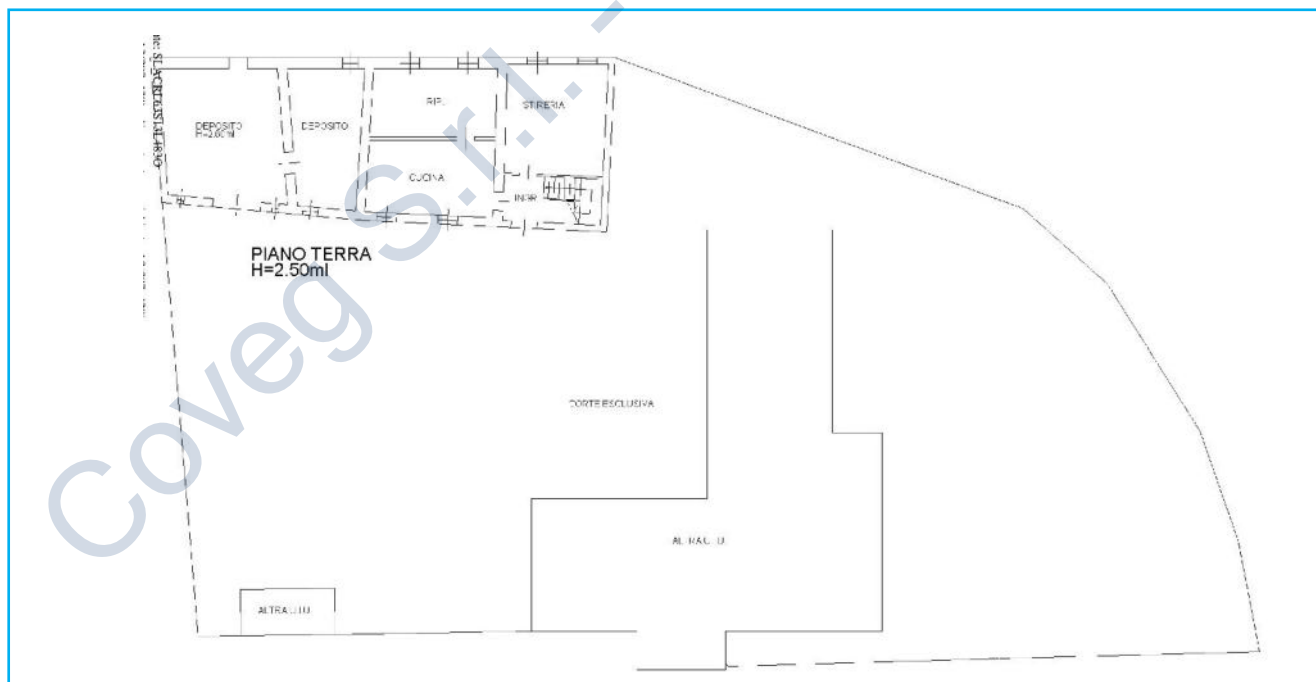
## Configurazioni planimetriche



Stralcio elaborato planimetrico

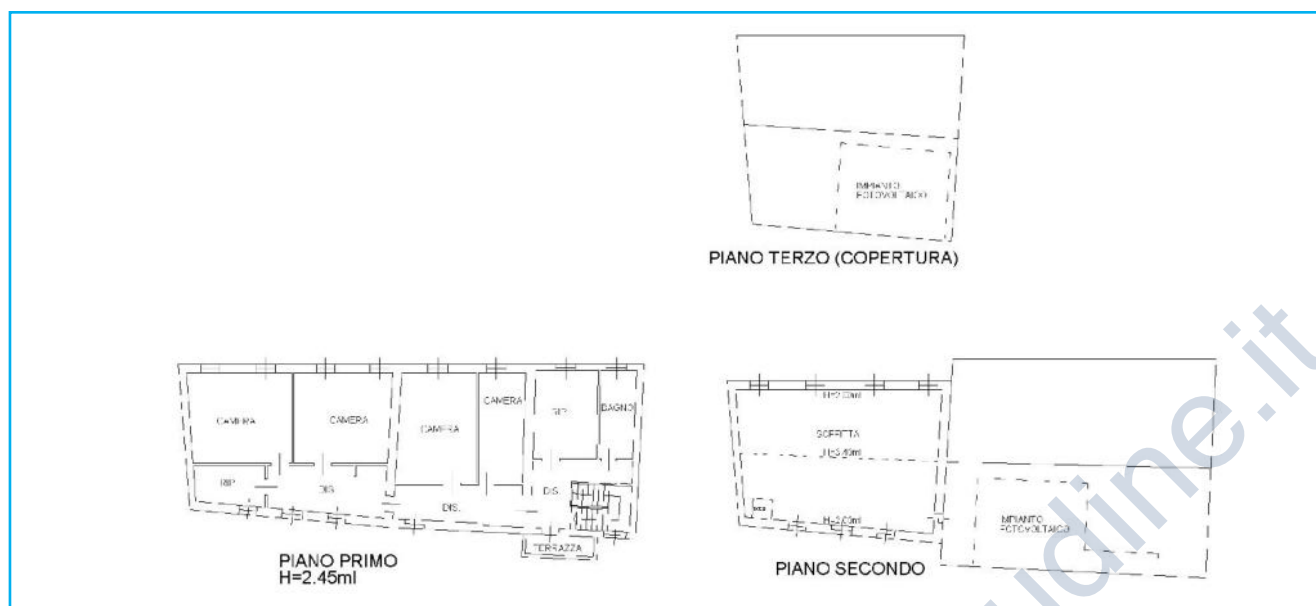


Stralcio planimetria catastale sub. 1 *graffato* sub. 3



Stralcio planimetria catastale sub. 2 *graffato* sub. 4 – piano terra





Stralcio planimetria catastale sub. 2 *graffato* sub. 4 – piani primo, secondo e terzo

## Consistenza

Per quanto attiene ai **fabbricati**, si riporta il conteggio delle superfici lorde, ricavate con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Si precisa che non rientra nell'incarico il rilievo puntuale dei fabbricati, si specifica che la valutazione si intende è a corpo e non a misura.

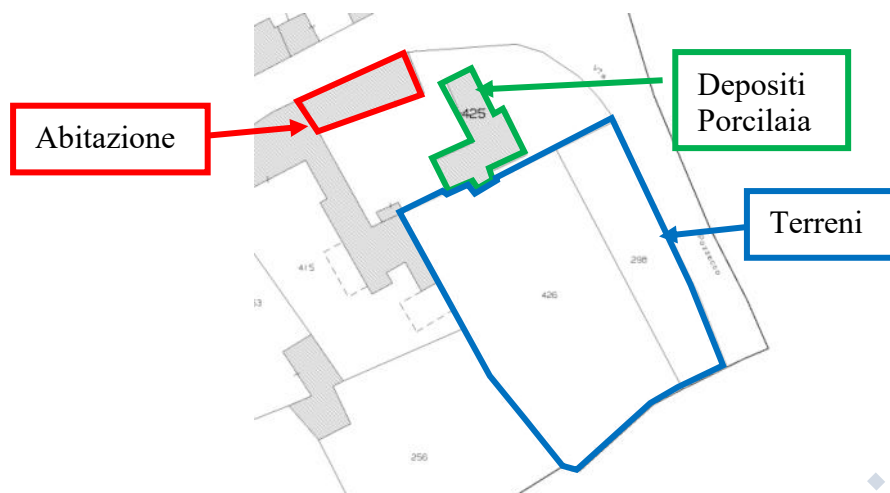
| Destinazione   | SEL |        | Coeff. | Sup. commerciale  |
|--|-----|--------|--------|-------------------|
| <b>Depositi e porcilaia Fg. 14 Map. 425 Sub. 1 graffato sub. 3</b> |     |        |        |                   |
| PT - depositi, porcilaia e rip.                                    | mq. | 181,00 | 50%    | mq. 90,50         |
| PT - legnaia   | mq. | 9,00   | 25%    | mq. 2,25          |
| P1° - depositi comunicanti   | mq. | 45,00  | 50%    | mq. 22,50         |
| P1° - fienile  | mq. | 120,00 | 25%    | mq. 30,00         |
| <b>SOMMANO</b>   |     |        |        | <b>mq. 145,25</b> |
| <b>Abitazione Fg. 14 Map. 425 Sub. 2 graffato sub. 4</b>           |     |        |        |                   |
| PT - vani principali   | mq. | 85,00  | 100%   | mq. 85,00         |
| PT - accessori non comunicanti                                     | mq. | 68,00  | 25%    | mq. 17,00         |
| P1° - vani principali  | mq. | 147,70 | 100%   | mq. 147,70        |
| P1° - terrazza   | mq. | 3,40   | 30%    | mq. 1,02          |
| P2° - soffitta   | mq. | 68,00  | 25%    | mq. 17,00         |
| Area scoperta  | mq. | 775,00 | 2%     | mq. 15,50         |
| <b>SOMMANO</b>   |     |        |        | <b>mq. 283,22</b> |

Per quanto riguarda i **terreni**, di seguito si riporta la superficie catastale come desunta dalla visura in atti non avendo proceduto ad un rilievo puntuale celerimetrico dell'area in quanto non rientrante nell'incarico.

| <b>Terreni</b> |         |            |                 |
|----------------|---------|------------|-----------------|
| Fg.            | Mappale |            |                 |
| 14             | 298     | mq.        | 540,00          |
| 14             | 426     | mq.        | 1.494,00        |
| <b>Sommano</b> |         | <b>mq.</b> | <b>2.034,00</b> |

## Descrizione Sommaria

Il complesso edilizio si compone di due corpi di fabbrica, il primo, identificato dal **subalterno 1 graffato con il 3**, è costituito da un **accessorio a matrice rurale** (porcilaia con depositi) sviluppato su due piani fuori terra, il secondo, definito dal **subalterno 2 graffato 4**, da un' **abitazione** elevata su due piani fuori terra oltre a soffitta. A completare il compendio immobiliare vi è poi un ampio **terreno** confinante lungo il lato sud della porcilaia e suddiviso catastalmente in due particelle (mappali 426 e 298).



I **fabbricati** sono di costruzione piuttosto datata ed in generale i materiali costruttivi e le finiture rispecchiano l'epoca di edificazione.

I **deposti-porcilaia** (subalterno 1 graffato 3) ha sviluppo ad L rovescia, struttura portante con pilastrature sia in mattoni pieni che cemento armato e tamponamenti in muratura mista (blocchi di calcestruzzo, laterizi e pietra), solai di interpiano in laterocemento per la parte sud e di copertura parte in legno e parte in laterizio e calcestruzzo. Gli interni comprendono la porcilaia, tre vani deposito, tre ripostigli e il vano scale al piano terra, due ulteriori locali deposito raggiungibili da scala interna oltre ad ampio fienile comunicante con botola al piano primo. Nella corte vi è inoltre un piccolo manufatto ad uso legnaia.

Non vi sono particolari finiture o dotazioni impiantistiche da segnalare.



**Prospetti interni ovest, sud-ovest**





**Prospetti interni**



**Prospetto est**

**Legnaia**



**Interni deposito piano terra**

**Interni deposito piano terra**



**Interni deposito piano terra**



**Interni fienile piano primo visto dal PT**

L'**abitazione** (subalterno 2 graffato 4) ha struttura portante in muratura mista, con solai di interpiano e di copertura per parte in laterocemento e per parte in legno.

Gli interni sono così suddivisi: ingresso, stireria, cucina, ripostiglio e due vani deposito non direttamente comunicanti con quelli principali al piano terra, disimpegno, due ripostigli, bagno e quattro camere da letto al piano primo, soffitta raggiungibile con botola posizionata nel ripostiglio a sud-ovest al piano secondo.

All'abitazione compete l'uso esclusivo della corte.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni in piastrelle per i vani residenziali al piano terra e per il bagno, in parquet per il disimpegno e le camere al piano primo, intonaco al civile e tinteggiatura per pareti e soffitti, fatta eccezione per le porzioni piastrellate della cucina e del bagno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e corpi oscuranti in legno ad anta. L'edificio è completo di impianto di riscaldamento con radiatori alimentato da vetusta caldaia alimentata a gas metano ed impianto elettrico sottotraccia da adeguare alle normative vigenti.

I due vani accessori destinati a deposito hanno pavimentazione in liscio di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e minime dotazioni impiantistiche (impianto elettrico in canalette).

Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni manutentive non ottimali, nel ripostiglio uso pranzo/soggiorno vi è un'evidente infiltrazione dal piano superiore, mentre al piano primo le pareti presentano muffe diffuse probabilmente dovute



allo scarso riscaldamento/areazione e non idonea coibentazione.

**Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.**



**Prospetto fronte strada**



**Prospetto interno**



**Prospetto interno**



**Corte in uso esclusivo**



**Cucina**



**Soggiorno-pranzo**



**Particolare infiltrazione**



**Ripostiglio-pranzo**



**Bagno**



**Camera**



**Camera**



**Camera**





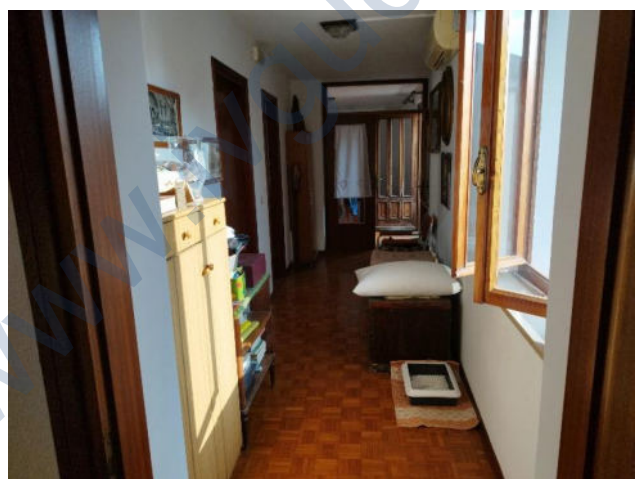
Camera



Camera



Particolare serramenti esterni



Corridoio



Particolare caldaia



Deposito

**Sulle coperture di entrambi i corpi di fabbrica insistono due impianti fotovoltaici così sinteticamente descritti (che si precisa oggetto di valutazione separata dal presente elaborato tecnico estimativo):**



- **abitazione** impianto FV **\*\* oscurato \*\*** S.S. 380, cod. RB03PV da 5,85 KWp, POD IT001E39137043, potenza nominale 5,85 KWp, tariffa incentivante 0,442 €/Kwh dal 27/11/2010 - Scambio sul posto convenzione SSP001854419 - Cessione Credito: non rilevata;
- **fienile** impianto FV **\*\* oscurato \*\*** cod. RB04PV da 4,95 KWp, POD IT001E391370443, potenza nominale 4,95 KWp, tariffa incentivante 0,442 €/Kwh dal 06/12/2010 - Scambio sul posto convenzione SSP00183802 - Cessione Credito: non rilevata.

Il **terreno** (composto dalle contermini ppcc 460 e 238) ha forma rettangolare ed è accessibile direttamente dalla pubblica via; al momento del sopralluogo era incolto. I confini risultano in parte definiti da fabbricati a nord ed ovest, dalla strada ad est e da un canale a sud.



**Particolare accesso**



**Vista da Via Pozzecco**



**Vista da Via Pozzecco**



**Vista da Via Pozzecco**

## Provenienza e stato di possesso

Al sig. **\*\* oscurato \*\*** la quota di 1/1 dei beni più sopra descritti sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chiara Contursi di Udine, rep. n. 62660/7993 del 21.07.1995, trascritto il 02.08.1995 ai nn. R.G. 16012 e R.P. 11473; con tale atto i **\*\* oscurato \*\*** acquistava i terreni siti in Comune di Lestizza (UD) ed identificati al F.14 Map. 257, 259, 297 e 298; i mappali 257, 259 e 297 sono stati successivamente soppressi ed hanno generato gli attuali mappali 425 e 426.

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze erano occupati dai soggetti colpiti da liquidazione giudiziale.

## Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lestizza è emerso che gli edifici oggetto di valutazione sono stati edificati in ossequio ai seguenti atti autorizzativi:

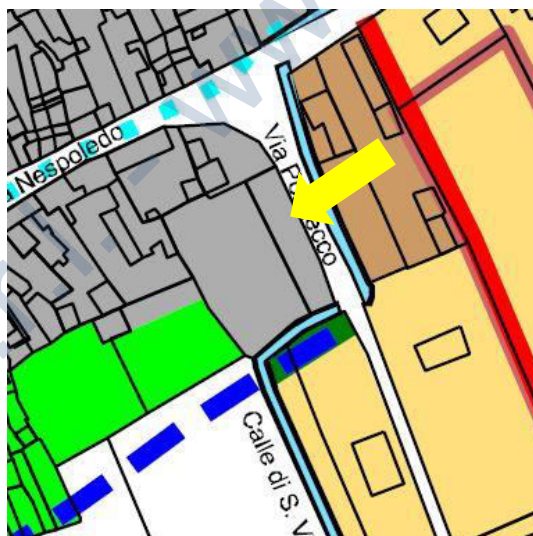
- **Preliminarmente si segnala che il fabbricato di abitazione è di vecchia costruzione ante 1° settembre 1967 e trattasi di antica costruzione ex rurale e per la quale non vi sono agli atti informazioni riguardanti progetti di edificabilità ad eccezione di quelli di seguito riportati;**
- **Esiste agli atti una mera domanda di nullaosta per la costruzione di un fabbricato ad uso stalla e fienile che riporta la data del 20.02.1954 ove si rileva un si e un numero 54/19 e con allegato un disegno (nulla si può riferire in merito per la mancanza di altri elementi)**
- **Licenza per l'esecuzione lavori edili per la chiusura di accesso carraio, apertura nuovo accesso carraio e sistemazione fabbricato di abitazione, pratica n° 32 di data 10.04.1976 (si evidenzia che sono state realizzate le opere relative ai passi carrai mentre non è stato sistemato il fabbricato e nemmeno ampliato rimanendo allo stato grezzo dei depositi attuali, non risulta il certificato di fine lavori);**
- **Concessione per l'esecuzione lavori edili per sistemare fabbricato di abitazione prot. 15 di data 26 febbraio 1977 e rinnovo con CE 32 dd 13 aprile 1978 a cui è seguita**

**l'autorizzazione di abitabilità in data 10 gennaio 1983 (si evidenzia che rispetto agli elaborati di progetto è stato realizzato un terrazzo sul lato interno al piano primo);**

- **DIA C724 del 30.07.20210 per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico posto sulla casa (subb. 2-4);**
- **DIA C723 del 30.07.20210 per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico posto sulla stalla (subb. 1-3);**
- **Mancano entrambe di certificato di regolare esecuzione.**

**Per quanto sopra dall'analisi dello stato di fatto, eseguito in sede di sopralluogo, del fabbricato de quo, risulta la NON REGOLARITÀ' URBANISTICA.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lestizza è emerso che le due particelle di **terreno** sono comprese, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona AO di interesse ambientale secondo l'art. 11 delle NTA



**Estratto cartografico tavola PRGC generale**

## **Conformità urbanistica e catastale**

### **Urbanistica**

- Dai sopralluoghi effettuati sulla scorta degli elaborati architettonici di progetto è stata verificata la NON REGOLARITA' URBANISTICA dei beni;

### **Catasto**

- Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D.

Lgs. 7 8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia. Le planimetrie appaiono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

### Giudizio ai fini della regolarizzazione

- **Per quanto sopra espresso ed evidenziato nello scritto in colore rosso, si ritiene che le pratiche professionali relative alla fine lavori e/o dichiarazioni di conformità possano avere un costo stimato di € 2.500,00 mentre per quanto riguarda il terrazzo si ritiene antieconomico provvedere alla sua sanatoria in quanto l'incidenza della sanatoria strutturale incide in maniera preponderante e quindi lo scrivente prevede una sua demolizione con un costo di circa € 3.500,00. Per un totale di € 6.000,00 che andranno a scomputarsi sul valore globale del bene.**

### Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 14.12.2023) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **18515** R.P. n. **2958** del **25 giugno 2009**

**Favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA BASSA FRIULANA  
SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Castions di Strada

**Contro:** \*\* oscurato \*\*

**Titolo:** \*\* oscurato \*\*

**Beni:** Comune di Lestizza (UD) fg. 14 Map. 257 (FABB. RURALE) fg. 14 Mapp. 259, 297, 298 (TERRENI).

R.G. n. **23043** R.P. n. **4256** del **12 agosto 2010**

**Favore:** NORDEST BANCA S.P.A. con sede in Udine

**Contro:** \*\* oscurato \*\*

**Beni:** Comune di Lestizza (UD) fg. 14 Map. 257 (FABB. RURALE) fg. 14 Mapp. 259, 297, 298 (TERRENI) oltre a particelle non oggetto della presente procedura.

R.G. n. **2019** R.P. n. **1657** del **23 gennaio 2012**

**Favore:** DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in Roma

**Contro:** \*\* oscurato \*\*

**Titolo:** \*\* oscurato \*\*

**Beni:** Comune di Lestizza (UD) fg. 14 Map. 259 (TERRENI) oltre a particelle non oggetto della presente procedura.

**Si segnala che la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è in itinere.**



## Schema di calcolo - Valutazione Lotto 3

### Valutazione casa di abitazione e depositi

#### COMPARABILE A



L'abitazione risale ai primi anni del '900 ed è ubicata a Villacaccia, piccola frazione del comune di Lestizza. L'immobile risulta essere accostato solo da un lato; nella corte interna di proprietà sono presenti diverse pertinenze esterne adoperate come stalla e magazzino.

Superficie commerciale: mq. 180

Provenienza dato: Proposta da agenzia immobiliare

Localizzazione: Via Fiume 13, Nespolo Villacaccia

Prezzo richiesto € 99.000,00

#### COMPARABILE B



casa in linea in piazza a Villacaccia. Disposta su 3 piani abitabili. Nel cortile interno, su una superficie totale di circa 900mq, vi è un interessante rustico (accatastato come fabbricato ad uso magazzino) ed un ulteriore pertinenza, un tempo utilizzata come pollaio e fienile. Completano le proprietà ulteriore scoperto retrostante di circa 500mq

Superficie commerciale: mq. 180

Provenienza dato: Proposta da agenzia immobiliare

Localizzazione: Via San Floreano 3 - Ronchieltis

Prezzo richiesto € 89.000,00

| TABELLA 1 - DATI      |        |           |             |   |        |
|-----------------------|--------|-----------|-------------|---|--------|
| CARATTERISTICA/PREZZO |        | A         | B           | C | subjet |
| PREZZO                | €      | 99.000,00 | € 89.000,00 |   |        |
| DATA                  | (mesi) | 0         | 0           |   |        |
| SUP. PRINCIPALE (SEL) | mq.    | 493       | 440         |   | 428    |
| SUP. TERRAZZO         | mq.    | 0         | 0           |   | 0      |
| SUP. PORTICATO        | mq.    | 0         | 0           |   | 0      |
| SUP. SOTT/LOC. SGOM.  | mq.    | 0         | 0           |   | 0      |
| SUP. AUTORIMESSA      | mq.    | 0         | 0           |   | 0,00   |
| RESEDE                | mq.    | 0,00      | 0,00        |   | 0,00   |
| SERVIZI IGIENICI      | n°     | 1         | 1           |   | 1      |
| STATO MANUTENZIONE    | n° #   | 2         | 2           |   | 2      |
| LIVELLO DI PIANO      | n°     | 0         | 0           |   | 0      |

| TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE |      |            |        |            |        |            |       |
|---|------|------------|--------|------------|--------|------------|-------|
| SUPERFICIE  | R/M  | IMMOBILE A |        | IMMOBILE B |        | IMMOBILE C |       |
|   |      | reale      | comm.  | reale      | comm.  | reale      | comm. |
| SUP. PRINCIPALE (SEL)                                   | 1,00 | 493,00     | 493,00 | 440        | 440,00 | -          | -     |
| SUP. TERRAZZO   | 0,25 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| SUP. PORTICATO  | 0,60 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| SUP. SOTT/LOC. SGOM.                                    | 0,25 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| SUP. AUTORIMESSA  | 0,50 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| RESEDE  | 0,10 | 0,00       | 0,00   | 0,00       | 0,00   | -          | -     |
| totale  |      |            | 493,00 |            | 440,00 |            | 0,00  |
| PREZZO MARGINALE  |      | €          | 200,81 | €          | 202,27 | €          | -     |

| TABELLA 4 - VALUTAZIONE |             |            |           |             |           |            |             |       |           |          |
|-------------------------|-------------|------------|-----------|-------------|-----------|------------|-------------|-------|-----------|----------|
|                         | IMMOBILE A  |            |           | IMMOBILE B  |           |            | IMMOBILE C  |       |           |          |
|                         | prezzi marg | segno      | aggiustam | prezzi marg | segno     | aggiustam  | prezzi marg | segno | aggiustam |          |
| PREZZO                  | €           |            | 99.000,00 | €           |           | 89.000,00  | €           |       | -         |          |
| DATA                    | -€          | 41,25      | +         | €           | -         | 37,08      | +           | €     | -         |          |
| SUP. PRINCIPALE (SEL)   | €           | 200,81     | -         | -€          | 13.052,74 | €          | 200,81      | -     | -€        | 2.409,74 |
| SUP. TERRAZZO           | €           | 50,20      | +         | €           | -         | 50,20      | +           | €     | -         |          |
| SUP. PORTICATO          | €           | 120,49     | +         | €           | -         | 120,49     | +           | €     | -         |          |
| SUP. SOTT/LOC. SGOM.    | €           | 50,20      | +         | €           | -         | 50,20      | +           | €     | -         |          |
| SUP. AUTORIMESSA        | €           | 100,41     | +         | €           | -         | 100,41     | +           | €     | -         |          |
| RESEDE                  | €           | 20,08      | +         | €           | -         | 20,08      | +           | €     | -         |          |
| SERVIZI IGIENICI        | €           | 12.000,00  | +         | €           | -         | 12.000,00  | +           | €     | -         |          |
| STATO MANUTENZIONE      | €           | 246.500,00 | +         | €           | -         | 220.000,00 | +           | €     | -         |          |
| LIVELLO DI PIANO        | -€          | 990,00     | +         | €           | -         | 890,00     | +           | €     | -         |          |
| PREZZO CORRETTO         | €           |            | 85.947,26 | €           |           | 86.590,26  | €           |       | -         |          |

| divergenza percentuale assoluta (d%)     | 0,75 | Divergenza nei limiti |  |  |
|--|------|-----------------------|--|--|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B | 0,75 |                       |  |  |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C |      |                       |  |  |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C |      |                       |  |  |

|                                   |   |                  |
|-----------------------------------|---|------------------|
| PREZZO FINALE DEL SUBJET          | € | 86.268,76        |
| <b>VALORE ARROTONDATO SUBJECT</b> | € | <b>86.000,00</b> |

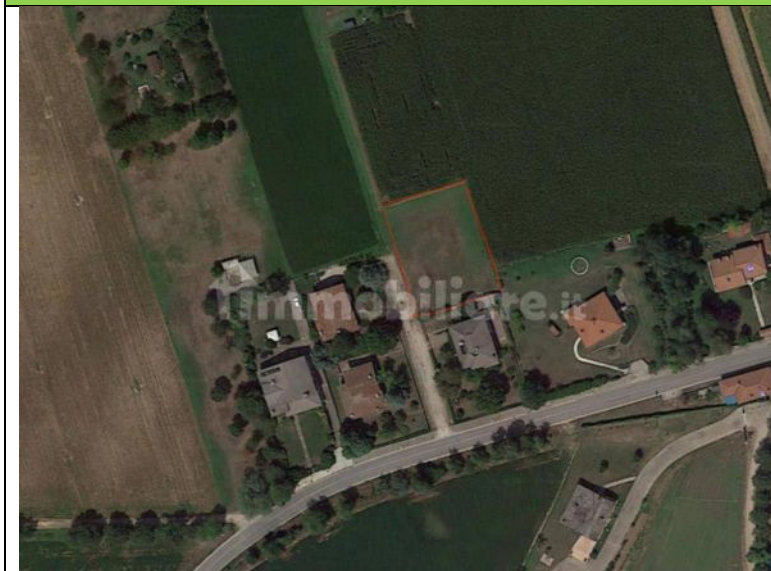
| Verifica Valore Monoparametrico  |          |
|----------------------------------|----------|
| Superficie Commerciale (SEL) mq. | 428      |
| Valore Unitario a mq.            | € 200,93 |



## Valutazione terreni

La superficie dei terreni viene desunta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti dalla media dei seguenti comparabili:

### COMPARABILE A



A metà strada tra Udine e Codroipo, terreno edificabile di 1390 mq in zona B2

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Superficie commerciale: | mq. 1.390   |
| Provenienza dato:       | Proposta da agenzia immobiliare                     |
| Localizzazione:         | Lestizza  |
| Prezzo richiesto        | € 25.000,00 pari a € 18,00/mq soggetto a trattativa |

### COMPARABILE B



In centro a Galleriano, lotto di terreno regolare ed edificabile che misura complessivamente mq.2016, ricade in zona B1 con indice di edificabilità di 1,2 mc/mq.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Superficie commerciale: | mq. 2.016  |
| Provenienza dato:       | Proposta da agenzia immobiliare                      |
| Localizzazione:         | Via Trieste 5 – Galleriano                           |
| Prezzo richiesto        | € 38.000,00 pari ad € 19,00/mq soggetto a trattativa |

Il valore unitario minimo di riferimento della valutazione per gli oneri IMU al metro quadrato per l'anno 2022 è quello fissato con la deliberazione di Giunta Comunale n.11 del 15.04.2022 della zona AO pari ad €/mq 8,00.

Da un'analisi dei prezzi di cui sopra ed in considerazione che il Piano Regolatore Generale Comunale non prevede in tale zona specifica la possibilità di erigere nuovi insediamenti, chi scrive così valuta dette particelle

| Identificazione            | Sup. catastale | Valore unitario | Valore complessivo |
|----------------------------|----------------|-----------------|--------------------|
| <b>Fg. Map. estensione</b> |                | Valore unitario | Valore complessivo |
| <b>14 298-496</b>          | mq. 2.034,00   | € 5,00          | € 10.170,00        |

|  |                    |
|--|--------------------|
| A.VALORE DI MERCATO ABITAZIONE                   | € 86.000,00        |
| B.ONERI DI REGOLARIZZAZIONE                      | - € 6.000,00       |
| C.VALORE DI MERCATO TERRENI                      | € 10.170,00        |
| C. VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE -25% DI A-B + C | -€ 22.542,00       |
| <b>SOMMANO arr.ti</b>                            | <b>€ 67.600,00</b> |

## 2.4 Immobili in comune di Lestizza – Via Giovanni da Udine n. 22

### Identificazione catastale (Aggiornamento del 17.01.2023)

| Catasto FABBRICATI<br>Comune di LESTIZZA |            |        |       |      |     |       |                      |            |
|--|------------|--------|-------|------|-----|-------|----------------------|------------|
| Foglio                                   | Particella | Sub    | Z.C.. | Cat. | Cl. | Cons. | Superficie catastale | Rendita    |
| 11                                       | 352        | 1<br>3 |       | D/10 |     |       |                      | € 1.050,00 |
| Indirizzo VIA GIOVANNI DA UDINE Piano T  |            |        |       |      |     |       |                      |            |
| INTESTATI                                |            |        |       |      |     |       |                      |            |

|   | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | ** oscurato **  |                |                       |

### Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione trova collocazione in Comune di Lestizza e più precisamente nella frazione di Villacaccia, in una zona agricola posta a Sud-Ovest della sopraccitata frazione, a breve distanza dalla Strada Provinciale 61 che conduce a Bertiole. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono quelli tipici delle piccole frazioni del Medio Friuli, considerato che Villacaccia si posiziona tra la Strada Statale 13 e la Strada Regionale 352.

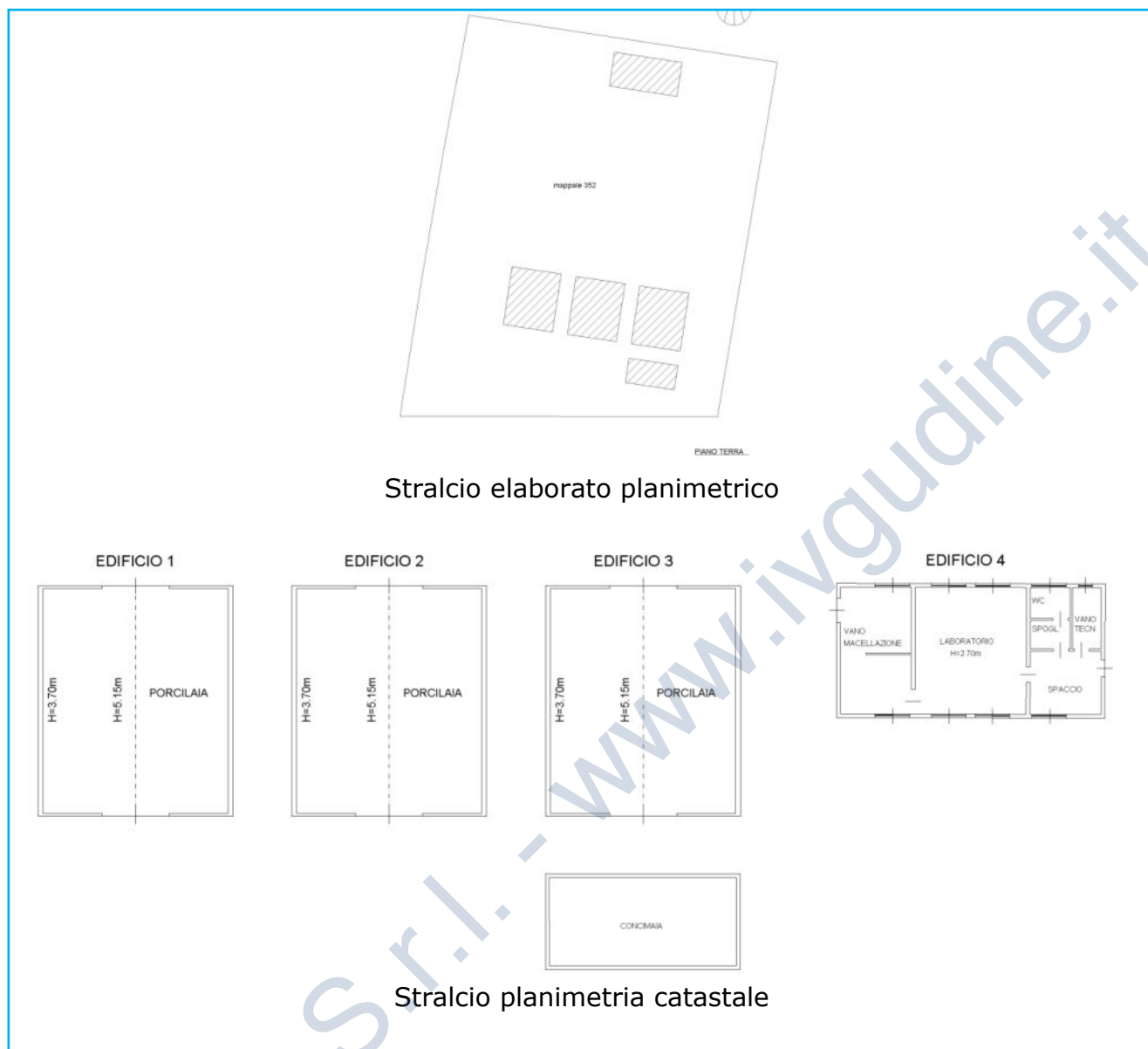


**inserimento corografico**



**Inserimento mappa e stradario**

## Configurazioni planimetriche



## Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie e confrontate con gli elaborati architettonici di progetto, si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Si precisa che non rientra nell'incarico il rilievo puntuale dei fabbricati, si specifica che la valutazione si intende è a corpo e non a misura.



| Destinazione                 | SEL |        | Coeff. | Sup. commerciale  |
|------------------------------|-----|--------|--------|-------------------|
| <b>Allevamento e macello</b> |     |        |        |                   |
| Edificio 1                   | mq. | 127,00 | 100%   | mq. 127,00        |
| Edificio 2                   | mq. | 127,00 | 100%   | mq. 127,00        |
| Edificio 3                   | mq. | 127,00 | 100%   | mq. 127,00        |
| Macello                      | mq. | 99,00  | 100%   | mq. 99,00         |
| <b>SOMMANO</b>               |     |        |        | <b>mq. 480,00</b> |

## Descrizione Sommaria

Il compendio immobiliare si compone di quattro corpi di fabbrica, di cui tre (edifici 1, 2 3) destinati all'allevamento di suini ed il quarto (edificio 4) alla macellazione.

L'area sulla quale risulta edificato il complesso è interamente recintata e vi è inoltre una pesa interrata in prossimità dell'ingresso (dichiarata non funzionante).

**I tre fabbricati destinati all'allevamento** si sviluppano su un piano fuori terra, hanno forma regolare con struttura portante perimetrale e di copertura in profilati metallici, tamponamenti verticali per la parte più bassa in pannelli di calcestruzzo e per la rimanente porzione in blocchi di cls, copertura in pannelli in lamiera grecata coibentata. Il piano di pavimentazione è in battuto di cemento.

Anche l'edificio destinato a **macello** ha analoghi materiali per quanto riguarda struttura, copertura e tamponamenti; gli interni hanno rivestimenti pavimentali e perimetrali in piastrelle ceramiche, serramenti in pvc con vetrocamera e riscaldamento con ventilconvettori.

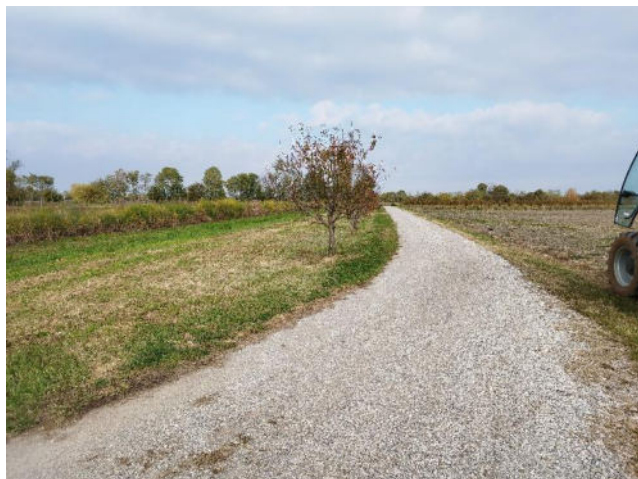
**Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.**

**Le coperture di entrambi i corpi di fabbrica hanno impianto fotovoltaico per una potenza cadauno pari a 28 Kw e così meglio descritto (che si precisa oggetto di valutazione separata dal presente elaborato tecnico estimativo):**

- impianto FV **\*\* oscurato \*\*** di Via Giovanni da Udine, oggetto della convenzione con la GSE S.p.A. a decorrere dal 28/04/2011 per un periodo di 20 anni numero F04F32751207 riferita alla pratica/impianto 276311, potenza nominale 28,80 kilowatt ed oggetto della cessione del credito del 05/06/2013,

Rep. 4365 Notaio Giulio Tremonti.

- impianto **\*\* oscurato \*\*** orcilaia, oggetto della convenzione con la GSE S.p.A. a decorrere dal 28/04/2011 per un periodo di 20 anni, numero F04F32751207, scambio sul posto, convenzione SSP00292697 ed oggetto della cessione del credito del 05/06/2013, Rep. 4365 Notaio Giulio Tremonti.



**Strada di accesso**



**Ingresso**



**Pesa interrata**



**Prospetto Edificio 4 (macello)**





**Prospetto Edificio 4 (macello)**



**Interni Edificio 4 (macello)**



**Interni Edificio 4 (macello)**



**Interni Edificio 4 (macello)**



**Esterni Edifici 1, 2 e 3 (porcilaie)**



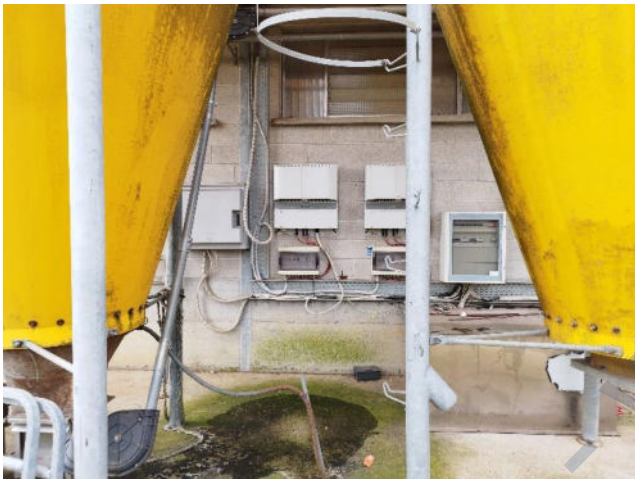
**Esterni Edifici 1, 2 e 3 (porcilaie)**



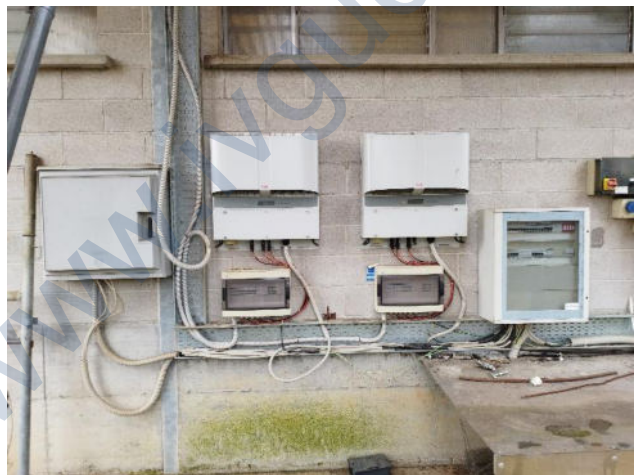
**Esterni Edifici 1, 2 e 3 (porcilaie)**



**Esterni Edifici 1, 2 e 3 (porcilaie)**



**Silos**



**Impianto fotovoltaico**



**Pozzo**



## Provenienza e stato di possesso

Al sig. **\*\* oscurato \*\*** dei beni più sopra descritti sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chiara Contursi di Udine, rep. n. 41648/4723 del 06.09.1991, trascritto il 27.09.1991 ai nn. R.G. 20388 e R.P. 15014; con tale att **\*\* scurato** acquistava il terreno sito in Comune di Lestizza (UD) ed identificato al F.11 Map. 352, poi frazionato in diverse particelle tra le quali risulta anche il mappale 352.

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze erano occupati della società soggetta a procedura liquidatoria.

## Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lestizza è emerso che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata in ossequio ai seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n° 47 del 23/12/2003** inerente alla realizzazione di tre capannoni da adibire a ricovero per l'allevamento di suini e di un manufatto da adibire a deposito; **Si segnala che non sono stati richiesti oneri concessori ai sensi dell'ex art. 9 della L. 10/1977 in quanto il concessionario era imprenditore agricolo. Se detto bene viene allineato a soggetto diverso lo stesso dovrà corrispondere detti oneri.**
- **Concessione Edilizia di prima variante n° 9 del 26/05/2005;**
- **Concessione Edilizia di seconda variante n° 14 del 01/06/2006;**
- **D.I.A. di terza variante in corso d'opera prot. n° 6310 del 29/05/2006;**
- **A cui è seguito il certificato di agibilità n° 24 del 23/10/2006;**
- **Concessione Edilizia n° 32 del 16/10/2007** relativo alla trasformazione d'uso di un deposito agricolo in macello di suini dell'azienda lavorazione carni suine aziendali e spaccio di carni suine aziendali;

- **A cui è seguito il certificato di agibilità n° 12 del 09/06/2008;**
- **C.I.L.A.** ex art. 16 della L.R. 19/2009, **prot. n° 6650 del 29/07/2010** per l'installazione di un impianto fotovoltaico, in data 31.01.2011 è stata acquisita al protocollo comunale n° 795 la dichiarazione di conformità alla regola dell'arte;
- **C.I.L.A.** ex art. 16 della L.R. 19/2009, **pratica edilizia 020/051 del 2020 del 16/10/2020** per l'installazione di un box per il pascolo dei suini **(detta opera non appare eseguita);**
- **Si specifica che l'attività svolta all'interno dei locali in argomento è stata classificata insalubre, ai sensi degli artt. 216-217 del T.U.LL.SS. 27/07/1934 n° 1265 con decreto sindacale n° 11152 del 30.11.2007 di prima classe coce C) punto 1 (Allevamenti di animali) e prima classe voce C) punto 17 (Macelli);**
- **Altresì la concessione della derivazione di moduli 0,04 d'acqua ad uso zootecnico rilasciata dalla Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia con decreto del responsabile delegato di Posizione Organizzativa n° LLPP/B1851/IPD/5577 rep 795 di data 16.11.2005 e registrato a Udine il 17.11.2005 al n° 3262 serie 2 – privati risulta scaduta essendo passati 15 anni dalla data del provvedimento giusta art. 3 del decreto.**

## Conformità urbanistica e catastale

### Urbanistica

- Dai sopralluoghi effettuati sulla scorta degli elaborati architettonici di progetto è stata verificata la REGOLARITA' URBANISTICA dei beni;

### Catasto

- Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7 8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia. Le planimetrie appaiono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

## Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 14.12.2023) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **23572** R.P. n. **5320** del **13 luglio 2007**

**Favore:** UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna

**Contro:** \*\* oscurato \*\*

**Beni:** Comune di Lestizza (UD) fg. 11 Map. 352 (D/10) oltre a particelle non oggetto della presente procedura.

**Si segnala che la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è in itinere.**

## Schema di calcolo - Valutazione Lotto 4



| COMUNE LESTIZZA - via G. da Udine FG. 11 PC 352   |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
|---|--|--|----------------------|-----------------|----------------------|--|--------------------|--|
| VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO   |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Costi diretti e indiretti dell'area (CA)  |  | Tasso o aliquota%                            | Valore €/mq          | Unità di misura | Quantità             | Costo €  |                    |  |
| Costi   | Costo acquisto area CAA - valori della zona  |  | 5,0                  | mq              | 5.000,00             | 25.000,00  |                    |  |
| Oneri   | Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notarili) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,5% 3) Da euro 500.000 a 750.000 2% 4) Da euro 750.000 a 1.000.000 1,5% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5% | 3,0%   |                      | €               | 25.000,00            | 750,00   |                    |  |
| <b>Costo area (CA)</b>  |  |  |                      |                 |                      | <b>25.750,00</b>                                   |                    |  |
| Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)  |  | Tasso o aliquota%                            | Prezzo Unitario      | Unità di misura | Quantità             | Costo €  |                    |  |
| Costi   | Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB   |  |                      |                 |                      | 0,00   |                    |  |
|   | Costi di costruzione capannone industriale completo CCC - Costo DEI -  |  | 600,00               | mq              | 99                   | 59.400,00  |                    |  |
|   | Costo di costruzione tettoie, ecc. CCV (allevamento)   |  | 250,00               | mq              | 381                  | 95.250,00  |                    |  |
|   | Costo di sistemazione superfici esterne CSE -  |  | 10,00                | mq              | 2.000                | 20.000,00  |                    |  |
|   | Costo di costruzione recinzione CCR (IMPUTATO 50% CON I CONFINANTI)  |  |                      | ml              |                      | 0,00   |                    |  |
|   | Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)  |  |                      |                 | mq                   |  | 0,00               |  |
| Oneri   | Altri costi a corpo (cabina elettrica.) CAC  |  |                      |                 |                      | 0,00   |                    |  |
|   | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS   |  |                      | €/mq.           |                      | 0,00   |                    |  |
|   | Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC  |  |                      | €/mq.           |                      | 0,00   |                    |  |
|   | Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)   | 8%   |                      | €               | 174.650,00           | 13.972,00  |                    |  |
|   | Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+)   | 2%   |                      | €               | 174.650,00           | 3.493,00   |                    |  |
| Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)   |  | 2%   |                      |                 | 0,00                 | 0,00   |                    |  |
| <b>Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)</b>   |  |  |                      |                 |                      | <b>192.115,00</b>                                  |                    |  |
| Oneri finanziari (OF)   |  | Costi €                                      | Tasso r %            | Tempi (mesi)    | Quota di debito d%   | Oneri finanziari                                   |                    |  |
| Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area  |  | OFA = d* CA* [(1+r) <sup>n</sup> - 1]        | 25.750               | 3,50%           | 10                   | 70,00%   | 524,22             |  |
| Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione  |  | OFC = d CC [(1+r) <sup>n</sup> - 1]          | 192.115              | 3,50%           | 7                    | 30,00%   | 1.168,26           |  |
| <b>Oneri finanziari (OF)</b>  |  |  |                      |                 |                      | <b>1.692,48</b>                                    |                    |  |
| Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento  |  | Costi €                                      | Oneri finanziari     | Costi tot. €    | Aliquota p%          | Utile €  |                    |  |
| Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari  |  | UPA = p (CA + OFA)                           | 25.750               | 524             | 26.274,22            | 5,00%  | 1.313,71           |  |
| Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari  |  | UPC = p (CC + OFC)                           | 192.115              | 1.168           | 193.283,26           | 5,00%  | 9.664,16           |  |
| <b>Utile del promotore (UP)</b>   |  |  |                      |                 |                      | <b>10.977,87</b>                                   |                    |  |
| Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)  |  |  |                      |                 |                      | <b>230.535,35</b>                                  |                    |  |
| Deprezzamenti   |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Deprezzamento Fisico (Dfi)  |  | Età apparente t1 (anni)                      | Vita Utile t2 (anni) | A = t1/t2 (%)   | Incidenza in (%)     | Quota (%)  | Valori €           |  |
| Quota deprezzamento strutture   |  | 17   | 70                   | 24,29%          | 60%                  | 6,69%  |                    |  |
| Quota deprezzamento finiture  |  | ((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2)+20)/140 - 2,86) |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Quota deprezzamento impianti  |  | 17   | 30                   | 56,67%          | 20%                  | 7,82%  |                    |  |
| Quota deprezz. Fisico totale  |  | 17   | 20                   | 85,00%          | 20%                  | 15,18%   |                    |  |
| Quota deprezz. Fisico totale  |  | QDF  |                      |                 |                      |  | <b>29,69%</b>      |  |
| Costi totali dell'area  |  | VA = (CA + OFA + UPA)                        |                      |                 |                      |  | <b>27.587,93</b>   |  |
| Costi totali di costruzione a nuovo   |  | VNC = (CC + OFC + UPC)                       |                      |                 |                      |  | <b>202.947,43</b>  |  |
| Deprezzamento fisico complessivo  |  | Dfi = QDF*VNC                                |                      |                 |                      |  | <b>-60.259,30</b>  |  |
| Deprezzamento Funzionale (Dfu)  |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Spese necessarie per adeguamenti funzionali sono considerate nel deprezzamento (Dece) anche considerando le perdite dal tetto   |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| 1   | Adeguamento urbanistico e catastale  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| 2   | Verifica adeguamento impianti antincendio  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)  |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Deprezzamento Economico (DE)  |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N.3.3.2.4 del codice ABI legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda. |  |  |                      |                 |                      |  |                    |  |
| Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito   | Superficie mq.   | €/mq mese                                    | Mesi                 | Affitto lordo   | Tasso legale(r)      | Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n) | Valori €           |  |
| Affitto con standard ordinari   | 480  | 0,00   | 12,00                | 0,00            | 0,00                 | 1,00%  | 0                  |  |
| Affitto al momento attuale  | 480  | 0,00   | 12,00                | 0,00            | 0,00                 |  |                    |  |
| Differenza canone (a)   |  |  |                      |                 | 0,00                 |  |                    |  |
| Capitaliz. = a*(1+r) <sup>n</sup> -1  |  |  |                      |                 | r*(1+r) <sup>n</sup> |  |                    |  |
| Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)  |  |  |                      |                 |                      | <b>0,00</b>  |                    |  |
| Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)  | VRN-Dfi-Dfu  | % deprezzamento                              |                      |                 |                      |  |                    |  |
|   | 170.276,05   | 40%  |                      |                 |                      |  | <b>-68.110,42</b>  |  |
| Deprezzamento economico complessivo (DE)  |  |  |                      |                 |                      | <b>-68.110,42</b>                                  |                    |  |
| Deprezzamento Totale  |  | DT = (Dfi + Dfu + DE)                        |                      |                 |                      |  | <b>-128.369,72</b> |  |
| <b>VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO</b>  |  |  |                      |                 |                      | <b>102.165,63</b>                                  |                    |  |
| <b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO</b>  |  |  |                      |                 |                      | <b>102.000,00</b>                                  |                    |  |
| <b>VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE € 102.000,00 x 0,75</b>  |  |  |                      |                 |                      | <b>76.500,00</b>                                   |                    |  |

## 2.5 Terreno in comune di Bertiole

### Identificazione catastale (Aggiornamento del 22.11.2023)

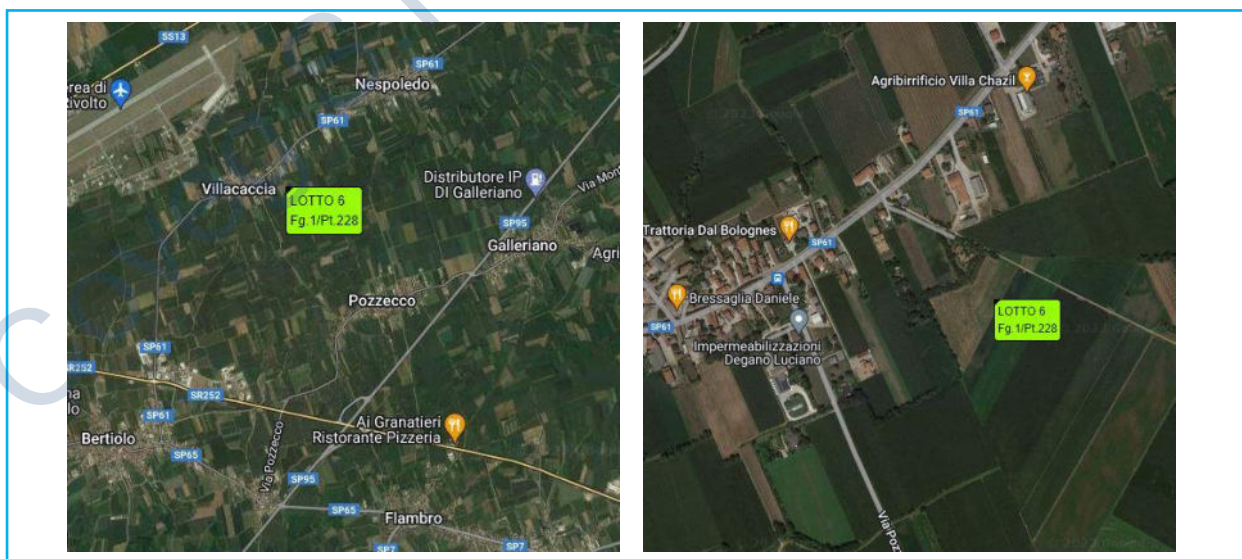
| Catasto TERRENI    |            |     |       |                |       |            |     |    |            |       |         |       |
|--------------------|------------|-----|-------|----------------|-------|------------|-----|----|------------|-------|---------|-------|
| Comune di BERTIOLO |            |     |       |                |       |            |     |    |            |       |         |       |
| Foglio             | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe |       | Superficie |     |    | Reddito    |       |         |       |
|                    |            |     |       |                |       | Ha         | Are | Ca | Dominicale |       | Agrario |       |
| 1                  | 228        |     |       | SEMIN          | IRRIG | U          | 38  | 00 | Euro       | 50,04 | Euro    | 25,51 |

#### Intestazione

| Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| ** oscurato **  |                |                       |
|                 |                |                       |
|                 |                |                       |
|                 |                |                       |

### Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da un terreno in Comune di Bertiole, al confine con l'abitato di Villacaccia. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono quelli tipici delle piccole frazioni del Medio Friuli, il fondo è facilmente raggiungibile da strada sterrata che diparte da Via Nespoledo – S.P. 61.



**inserimento corografico**



**inserimento mappa e stradario**

## Consistenza

Di seguito di riporta la superficie catastale come desunta dalla visura in atti non avendo proceduto ad un rilievo puntuale celerimetrico dell'area in quanto non rientrante nell'incarico.

| Terreno |         |     |          |
|---------|---------|-----|----------|
| Fg.     | Mappale |     |          |
| 1       | 228     | mq. | 3.800,00 |
| Sommano |         | mq. | 3.800,00 |

## Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende una particella catastale di forma trapezoidale priva di costruzioni e coltivata a mais, il mappale risulta privo di termini di confine e giacente piano.



**Viabilità di accesso**



**Terreno**

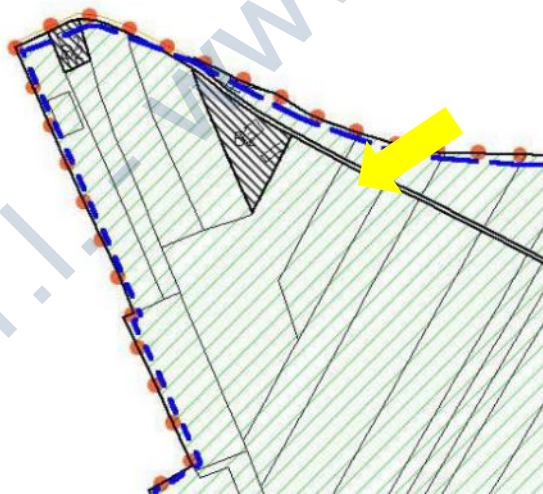
## Provenienza e stato di possesso

Al si **\*\* oscurato \*\*** di proprietà del bene è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Gottardo Margherita di Gemona Del Friuli (UD), rep. 4156/2984 del 27.09.2017, trascritto il 10.10.2017 ai nn. R.G. 23702 e R.P. 16632.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto.

## Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bertiola è emerso che il terreno oggetto di valutazione è compreso, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona omogenea E Agricola – Sottozona E5 di preminente interesse agricolo.



## Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 14.12.2023) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **è libera da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.**

**Si segnala che la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è in itinere.**



## Schema di calcolo - Valutazione Lotto 5

La superficie dei terreni viene desunta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:



| <b>Fg.</b> | <b>Map.</b> | <b>estensione</b> | <b>Valore unitario</b> |        | <b>Valore complessivo</b> |           |
|------------|-------------|-------------------|------------------------|--------|---------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>228</b>  | mq.               | 3.800,00               | € 3,00 | €                         | 11.400,00 |

|   |                   |
|---|-------------------|
| A.VALORE DI MERCATO                       | € 11.400,00       |
| B.VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE -25% DI A | - € 2.850,00      |
| C.DEDUZIONE PER VENDITA QUOTA -10% DI A-B | - € 855,00        |
| <b>VALORE DELLA QUOTA di ½ arr.ti</b>     | <b>€ 3.800,00</b> |

## 2.6 Terreno in comune di Lestizza

### Identificazione catastale (Aggiornamento del 22.11.2023)

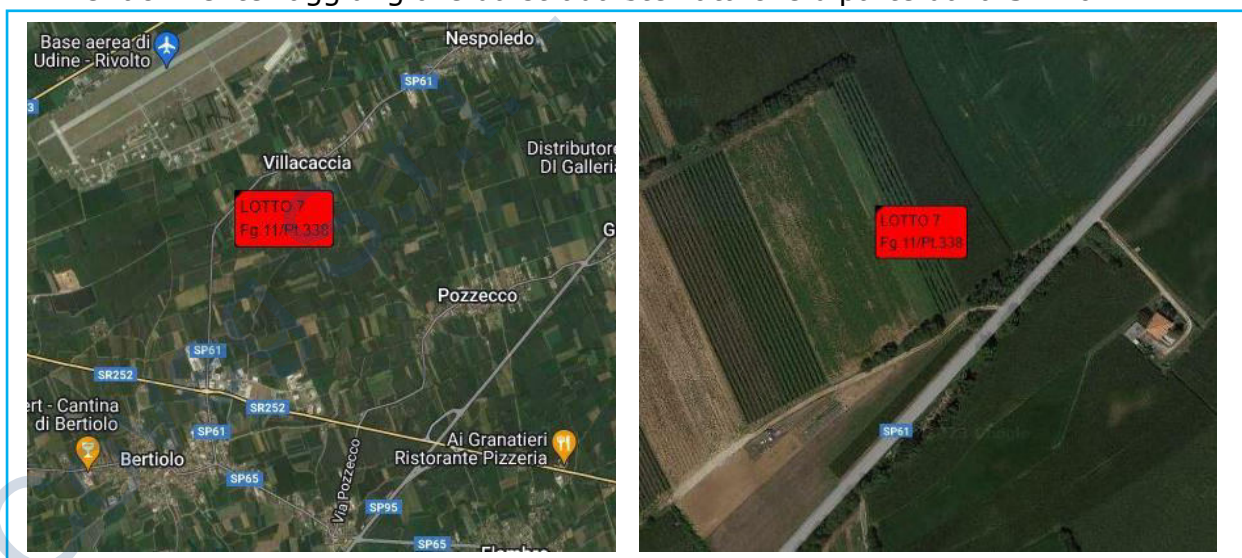
| Catasto TERRENI    |            |     |       |                |   |            |     |    |            |       |            |
|--------------------|------------|-----|-------|----------------|---|------------|-----|----|------------|-------|------------|
| Comune di LESTIZZA |            |     |       |                |   |            |     |    |            |       |            |
| Foglio             | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe |   | Superficie |     |    | Reddito    |       |            |
|                    |            |     |       |                |   | Ha         | Are | Ca | Dominicale |       | Agrario    |
| 11                 | 338        |     |       | SEMIN<br>ARBOR | 3 |            | 26  | 40 | Euro       | 15,68 | Euro 10,91 |

#### Intestazione

| Dati anagrafici |                | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 1               | ** oscurato ** |                |                       |

### Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da una particella di terreno sita in Comune di Lestizza, nella campagna ad ovest dell'abitato di Villacaccia. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono quelli tipici delle piccole frazioni del Medio Friuli, il fondo è facilmente raggiungibile da strada sterrata che diparte dalla S.P. 61.



*inserimento corografico*



**inserimento mappa e stradario**

## Consistenza

Di seguito di riporta la superficie catastale come desunta dalla visura in atti non avendo proceduto ad un rilievo puntuale celerimetrico dell'area in quanto non rientrante nell'incarico.

| Terreno |         |     |          |
|---------|---------|-----|----------|
| Fg.     | Mappale |     |          |
| 11      | 338     | mq. | 2.640,00 |
| Sommano |         | mq. | 2.640,00 |

## Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende una particella catastale di forma rettangolare allungata priva di costruzioni e coltivata a mais, il mappale risulta privo di termini di confine e giacente piano.



**Viabilità di accesso**



**Terreno**

### Provenienza e stato di possesso

Al **\*\*oscurato\*\*** la proprietà del bene è pervenuta in forza di atto pubblico del 07/10/1996, rep. 66726/8931 del Notaio Contursi Chiara di Udine e trascritto in Udine il 29.10.1996 ai nn° 21113/15322.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto.

### Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lestizza è emerso che il terreno oggetto di valutazione è compreso, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona omogenea E6 all'interno del perimetro di asservimento trasformazione irrigua da scorrimento ad aspersione n. 14 e con elementi di verde rurale aziendale.





## Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 17.01.2023) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **è libera da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.**

**Si segnala che la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è in itinere.**

## Schema di calcolo - Valutazione Lotto 6

La superficie dei terreni viene desunta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:



| <b>Fg.</b> | <b>Map.</b> | <b>estensione</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> |
|------------|-------------|-------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>11</b>  | <b>338</b>  | mq. 2.640,00      | € 3,00                 | € 7.920,00                |

|   |                   |
|---|-------------------|
| A.VALORE DI MERCATO                       | € 7.920,00        |
| B.VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE -25% DI A | € -1.980,00       |
| <b>VALORE DELLA QUOTA di 1/1 arr.ti</b>   | <b>€ 6.000,00</b> |

### 3. RIEPILOGO VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si richiamano i singoli valori degli immobili così come determinati ai precedenti paragrafi ed il valore complessivo del compendio immobiliare in esame. -

| IMMOBILE   | FORMAZIONE LOTTI | PROCEDIMENTO STIMA | RAPPORTO DI VALUTAZIONE |                |
|--|------------------|--------------------|-------------------------|----------------|
|  |                  |                    | VALORE DI STIMA         | VALORE DI P.R. |
| 2.1 - Abitazione in Santa Maria la Longa -Via G. Giusti n. 8 | 1                | M.C.A.             | € 36.000,00             | € 15.500,00    |
| 2.2 - Terreno agricolo in Santa Maria la Longa               | 2                | Monoparametrico    | € 10.080,00             | € 4.500,00     |
| 2.3 - Abitazione in Lestizza con annessi depositi e terreni  | 3                | M.C.A.             | € 96.170,00             | € 67.600,00    |
| 2.4 - Allevamento con mecello                                | 3                | Coast Approach     | € 102.000,00            | € 76.500,00    |
| 2.5 - Terreno agricolo in Bertiole                           | 6                | Monoparametrico    | € 11.400,00             | € 3.800,00     |
| 2.6 - Terreno agricolo in Lestizza                           | 7                | Monoparametrico    | € 7.920,00              | € 6.000,00     |

### 4. FORMAZIONE LOTTI

In relazione a quanto fino ad ora esposto si propone la vendita all'asta dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo i seguenti lotti (si veda fascicolo degli Allegati prodotto a parte):

## LOTTO 1

#### Descrizione lotto:

Abitazione in casa unifamiliare a matrice ex rurale con area pertinenziale ed accessori e con lacune catastali posta in comune di Santa Maria La Longa (UD) alla via San Floreano n. 9.

**Identificazione catastale**

| Catasto <b>FABBRICATI</b>                                  |            |     |       |            |                       |                 |   |                              |                 |
|--|------------|-----|-------|------------|-----------------------|-----------------|---|------------------------------|-----------------|
| Comune di <b>SANTA MARIA LA LONGA</b>                      |            |     |       |            |                       |                 |   |                              |                 |
| Foglio   | Particella | Sub | Z.C.. | Cat.       | Cl.                   | Cons.           | Superficie catastale                                |                              | Rendita         |
| <b>15</b>  | <b>54</b>  |     |       | <b>A/6</b> | <b>1</b>              | <b>6,5 Vani</b> | Totale mq. 180<br>Totale escl. aree scoperte mq 177 |                              | € <b>165,83</b> |
| <b>Indirizzo</b> VIA DELLE ROGAZIONI n. 1 Piano PT - 1 - 2 |            |     |       |            |                       |                 |   |                              |                 |
| <b>INTESTATI</b>   |            |     |       |            |                       |                 |   |                              |                 |
| <b>Dati anagrafici</b>                                     |            |     |       |            | <b>Codice Fiscale</b> |                 |   | <b>Diritti e oneri reali</b> |                 |
| ** oscurato **   |            |     |       |            |                       |                 |   |                              |                 |
|  |            |     |       |            |                       |                 |   |                              |                 |
|  |            |     |       |            |                       |                 |   |                              |                 |

**Prezzo base d'asta del Lotto per la quota di 2/3**€ **15.500,00***(Euro quindicimilacinquecento/00)***LOTTO 2****Descrizione lotto:**

Particella catastale in Comune di Santa Maria la Longa – frazione di Ronchiettis con destinazione agricola.

**Identificazione catastale**

| Catasto <b>TERRENI</b>                |            |     |       |                    |          |                       |           |           |                              |              |         |              |
|---------------------------------------|------------|-----|-------|--------------------|----------|-----------------------|-----------|-----------|------------------------------|--------------|---------|--------------|
| Comune di <b>SANTA MARIA LA LONGA</b> |            |     |       |                    |          |                       |           |           |                              |              |         |              |
| Foglio                                | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe     |          | Superficie            |           |           | Reddito                      |              |         |              |
|                                       |            |     |       |                    |          | Ha                    | Are       | Ca        | Dominicale                   |              | Agrario |              |
| <b>15</b>                             | <b>113</b> |     |       | <b>SEMIN ARBOR</b> | <b>3</b> |                       | <b>33</b> | <b>60</b> | Euro                         | <b>24,29</b> | Euro    | <b>15,62</b> |
| <b>Intestazione</b>                   |            |     |       |                    |          |                       |           |           |                              |              |         |              |
| <b>Dati anagrafici</b>                |            |     |       |                    |          | <b>Codice Fiscale</b> |           |           | <b>Diritti e oneri reali</b> |              |         |              |
| 1 ** oscurato **                      |            |     |       |                    |          |                       |           |           |                              |              |         |              |
|                                       |            |     |       |                    |          | ** oscurato **        |           |           |                              |              |         |              |

|   |                |  |  |
|---|----------------|--|--|
| 3 | ** oscurato ** |  |  |
|   |                |  |  |

**Prezzo base d'asta del Lotto per la quota di 2/3** € **4.500,00**  
(Euro quattromilacinquecento/00)

## LOTTO 3

### Descrizione lotto:

Complesso edilizio in Comune di Lestizza alla via Nespoledo 22, composto di due corpi di fabbrica, il primo, identificato dal subalterno 1 graffato con il 3, è costituito da un accessorio a matrice rurale (porcilaia con depositi), il secondo, definito dal subalterno 2 graffato 4, da un'abitazione elevata su due piani fuori terra e soffitta. Oltre ampio terreno confinante lungo il lato sud della porcilaia e suddiviso catastalmente in due particelle. Gravato da problematiche urbanistiche.

### Identificazione catastale

| Catasto FABBRICATI                                   |            |        |       |      |     |         |   |          |
|--|------------|--------|-------|------|-----|---------|---|----------|
| Comune di LESTIZZA                                   |            |        |       |      |     |         |   |          |
| Foglio   | Particella | Sub    | Z.C.. | Cat. | Cl. | Cons.   | Superficie catastale  | Rendita  |
| 14   | 425        | 1<br>3 |       | D/10 |     |         |   | € 712,00 |
| <b>Indirizzo</b> VIA NESPOLEDO n. 22 Piano T-1 - 2   |            |        |       |      |     |         |   |          |
| 14   | 425        | 2<br>4 |       | A/3  | 4   | 11 Vani | Totale: 303 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte 268 m <sup>2</sup> | € 653,32 |
| <b>Indirizzo</b> VIA NESPOLEDO n. 22 Piano T-1 - 2-3 |            |        |       |      |     |         |   |          |

### INTESTATI CATASTALI

| Dati anagrafici    |                |     |       | Codice Fiscale |            |     | Diritti e oneri reali |            |           |
|--------------------|----------------|-----|-------|----------------|------------|-----|-----------------------|------------|-----------|
| 1                  | ** oscurato ** |     |       |                |            |     |                       |            |           |
| Catasto TERRENI    |                |     |       |                |            |     |                       |            |           |
| Comune di LESTIZZA |                |     |       |                |            |     |                       |            |           |
| Foglio             | Particella     | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie |     |                       | Reddito    |           |
|                    |                |     |       |                | Ha         | Are | Ca                    | Dominicale | Agrario   |
| 14                 | 298            |     |       | SEMIN          | 2          | 5   | 40                    | Euro 3,90  | Euro 2,37 |



|           |            |  |  |                        |          |           |           |             |              |             |             |  |
|-----------|------------|--|--|------------------------|----------|-----------|-----------|-------------|--------------|-------------|-------------|--|
|           |            |  |  | <b>ARBOR</b>           |          |           |           |             |              |             |             |  |
| <b>14</b> | <b>426</b> |  |  | <b>SEMIN<br/>ARBOR</b> | <b>2</b> | <b>14</b> | <b>94</b> | <b>Euro</b> | <b>10,80</b> | <b>Euro</b> | <b>6,56</b> |  |

**INTESTATI CATASTALI**

|          | Dati anagrafici       | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| <b>1</b> | <b>** oscurato **</b> |                |                       |

**Prezzo base d'asta del Lotto per la quota dell'intero** € **67.600,00**  
(Euro sessantasettemilaseicento/00)

## LOTTO 4

**Descrizione lotto:**

Compendio immobiliare in Comune Lestizza in via G. Da Udine, composto di quattro corpi di fabbrica, di cui tre (edifici 1, 2 3) destinati all'allevamento di suini ed il quarto (edificio 4) alla macellazione.

L'area sulla quale risulta edificato il complesso è interamente recintata e vi è inoltre pesa interrata in prossimità dell'ingresso (dichiarata non funzionante).

| Catasto <b>FABBRICATI</b><br>Comune di <b>LESTIZZA</b> |                       |                |                |             |                       |       |                      |                   |
|--|-----------------------|----------------|----------------|-------------|-----------------------|-------|----------------------|-------------------|
| Foglio   | Particella            | Sub            | Z.C..          | Cat.        | Cl.                   | Cons. | Superficie catastale | Rendita           |
| <b>11</b>  | <b>352</b>            | <b>1<br/>3</b> |                | <b>D/10</b> |                       |       |                      | € <b>1.050,00</b> |
| <b>Indirizzo</b> VIA GIOVANNI DA UDINE Piano T         |                       |                |                |             |                       |       |                      |                   |
| INTESTATI  |                       |                |                |             |                       |       |                      |                   |
|  | Dati anagrafici       |                | Codice Fiscale |             | Diritti e oneri reali |       |                      |                   |
| <b>1</b>   | <b>** oscurato **</b> |                |                |             |                       |       |                      |                   |

**Prezzo base d'asta del Lotto per la quota dell'intero** € **76.500,00**  
(Euro settantaseimilacinquecento/00)

**LOTTO 5****Descrizione lotto:**

Particella catastale in Comune di Bertiole al confine con l'abitato di Villacaccia –con destinazione agricola.

| Catasto TERRENI    |            |     |       |                |   |            |     |    |            |         |      |       |
|--------------------|------------|-----|-------|----------------|---|------------|-----|----|------------|---------|------|-------|
| Comune di BERTIOLE |            |     |       |                |   |            |     |    |            |         |      |       |
| Foglio             | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe |   | Superficie |     |    | Reddito    |         |      |       |
|                    |            |     |       |                |   | Ha         | Are | Ca | Dominicale | Agrario |      |       |
| 1                  | 228        |     |       | SEMIN IRRIG    | U |            | 38  | 00 | Euro       | 50,04   | Euro | 25,51 |

**Intestazione**

| Dati anagrafici |                |  |  | Codice Fiscale |  | Diritti e oneri reali |  |
|-----------------|----------------|--|--|----------------|--|-----------------------|--|
| 1               | ** oscurato ** |  |  |                |  |                       |  |
|                 |                |  |  |                |  |                       |  |
|                 |                |  |  |                |  |                       |  |
|                 |                |  |  |                |  |                       |  |

**Prezzo base d'asta del Lotto per la quota di 1/2**

€ 3.800,00

(Euro tremilaottocento/00)

**LOTTO 6****Descrizione lotto:**

Particella catastale in Comune di Santa Maria la Longa – frazione Villacaccia con destinazione agricola.

| Catasto TERRENI    |            |     |       |                |   |            |     |    |            |         |      |       |
|--------------------|------------|-----|-------|----------------|---|------------|-----|----|------------|---------|------|-------|
| Comune di LESTIZZA |            |     |       |                |   |            |     |    |            |         |      |       |
| Foglio             | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe |   | Superficie |     |    | Reddito    |         |      |       |
|                    |            |     |       |                |   | Ha         | Are | Ca | Dominicale | Agrario |      |       |
| 11                 | 338        |     |       | SEMIN ARBOR    | 3 |            | 26  | 40 | Euro       | 15,68   | Euro | 10,91 |

**Intestazione**

|   | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | ** oscurato **  |                |                       |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Prezzo base d'asta del Lotto per la quota dell'intero</b> | € | <b>6.000,00</b><br><b>(Euro seimila/00)</b> |
|--|---|---|

### Assunzioni e limiti

- ✚ *Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:*
- ✚ *Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.*
- ✚ *Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.*
- ✚ *Di aver ispezionato di persona la proprietà.*
- ✚ *Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.*
- ✚ *Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.*
- ✚ *Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.*
- ✚ *Non ha alcun interesse verso il bene in questione.*
- ✚ *Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi e pertanto non si può garantire il loro funzionamento.*
- ✚ *Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.*
- ✚ *Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.*

- ✚ Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese di carattere condominiale e/o utenze singole, ivi compresi i consorzi di bonifica.
- ✚ Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- ✚ Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore e/o dal comitato dei creditori.
- ✚ Che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa, oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 29 gennaio 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

**(per.ind.ed. Carlo Sala)**





31 GEN 2024

**TRIBUNALE DI UDINE  
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI**

**Verbale di deposito ed asseverazione**

L'anno 2024, addì 31 del mese di gennaio in Udine avanti al dott. Gianmarco Calienno, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidato, al solo scopo di far conoscere la verità".-

Sulle sue generalità si qualifica:

"Sono e mi chiamo Carlo Maria Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Viale Venezia n. 289, di professione perito industriale edile".-

L.C.S.

  
(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato

**Ing. Carlo Sega**

Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Studio: Piazzetta Ottoboni n. 9 int.3 - 33170 Pordenone

cell. +39 338.90.33.468 / e-mail: [sega.carlo@gmail.com](mailto:sega.carlo@gmail.com) / PEC: carlo.sega@ingpec.eu

# ALLEGATO B

**PREVISIONE PRODUZIONI E INTROITI DA GENNAIO 2024**

**PERIZIA IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

**\*\* oscurato \*\***

**Azienda Agricola**

**LESTIZZA (UD)**

- **RB02PV Colonos 14,85 Kwp**
- **RB03PV Abitazione 5,85 Kwp**
- **RB04PV Fienile 4,95 Kwp**
- **RB05PV Porcilaia 28,8 Kwp**

*Ing. Carlo Sega*

*Pordenone li 05/02/2024*

## Incarico

Nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 48/2023 avanti al Tribunale di Udine, con G.D. Dott. Gianmarco Calienno e curatore dott. Alberto Agnoletto, il sottoscritto professionista abilitato ing. Carlo Segà - con studio in Pordenone (PN), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone - ha ricevuto da parte del Curatore, l'incarico di redigere perizia relativa agli impianti fotovoltaici di seguito elencati.

## Oggetto perizia

La presente relazione è finalizzata alla valutazione dello stato di conservazione, all'individuazione del valore economico e alla ricerca di interventi capaci di stabilizzare, nella direzione di massima efficienza, i seguenti impianti fotovoltaici:

IMPIANTO RB02PV:      Impianto **\*\* oscurato \*\***                      Colonos  
Comune di Lestizza (UD)  
POD IT001E38983937  
Potenza nominale 14,85 KWp  
Tariffa incentivante 0,442 €/Kwh dal 6/12/2010 convenzione F04E19699607  
Scambio sul posto convenzione SSP00185338  
Cessione Credito: Notaio Giulio Tremonti N.4366 del 5/6/2013

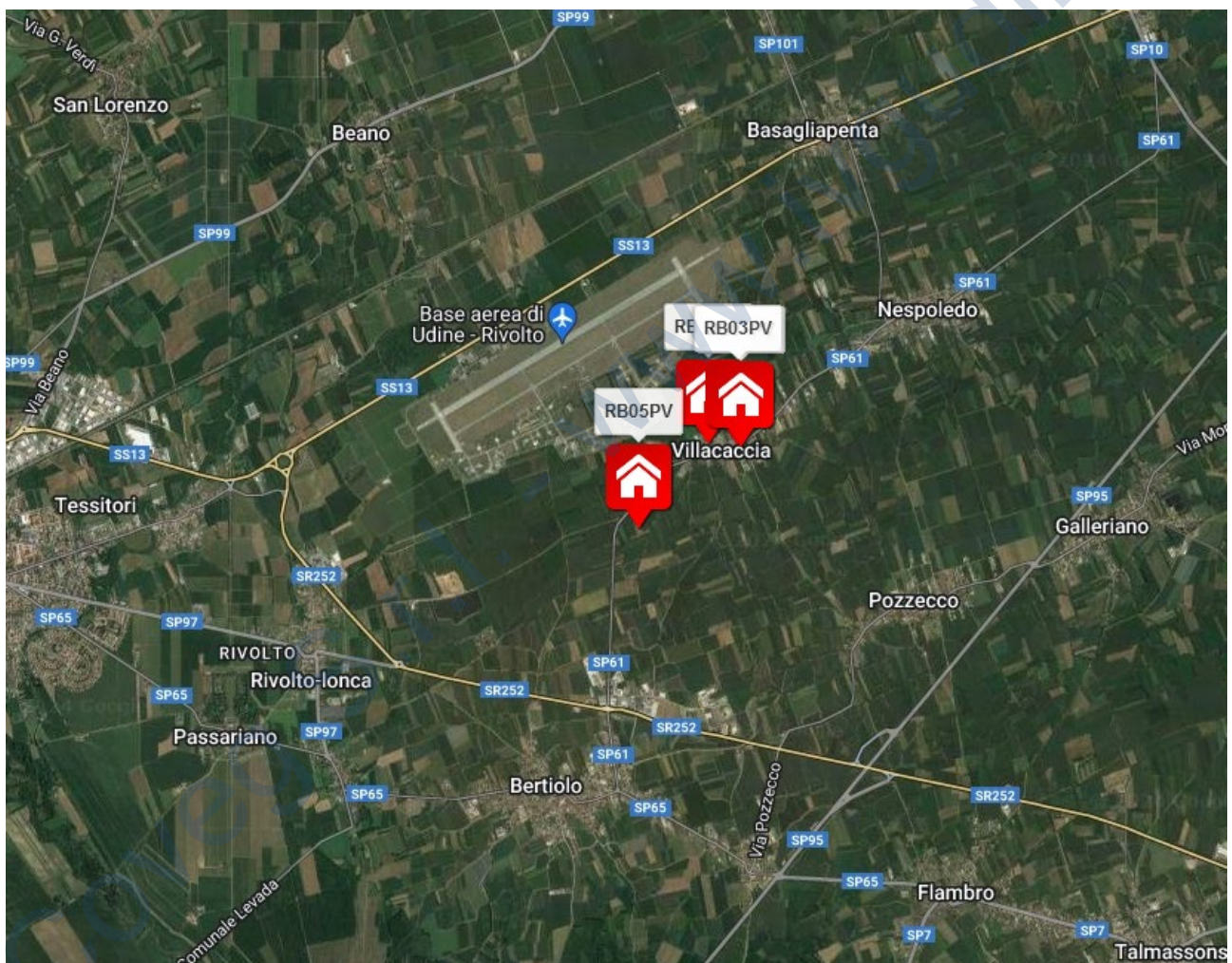
IMPIANTO RB03PV:      Impianto **\*\* oscurato \*\* \*\***                      380  
Comune di Lestizza (UD) **osc**  
POD IT001E39137043  
Potenza nominale 5,85 KWp  
Tariffa incentivante 0,442 €/Kwh dal 27/11/2010  
Scambio sul posto convenzione SSP001854419  
Cessione Credito: non rilevata

IMPIANTO RB04PV:      Impianto fotovoltaico **\*\* oscurato \*\***  
Comune di Lestizza (UD)  
POD IT001E391370443  
Potenza nominale 4,95 KWp  
Tariffa incentivante 0,442 €/Kwh dal 6/12/2010  
Scambio sul posto convenzione SSP00183802  
Cessione Credito: non rilevata

IMPIANTO RB05PV: Impianto **\*\* oscurato \*\*** orcilaia  
Comune di Lestizza (UD)  
POD IT001E32337811  
Potenza nominale 28,80 KWp  
Tariffa incentivante 0,422 €/Kwh dal 24/04/2011 convenzione F04732751207  
Scambio sul posto convenzione SSP00292697  
Cessione Credito: Notaio Giulio Tremonti N.4365 del 5/6/2013

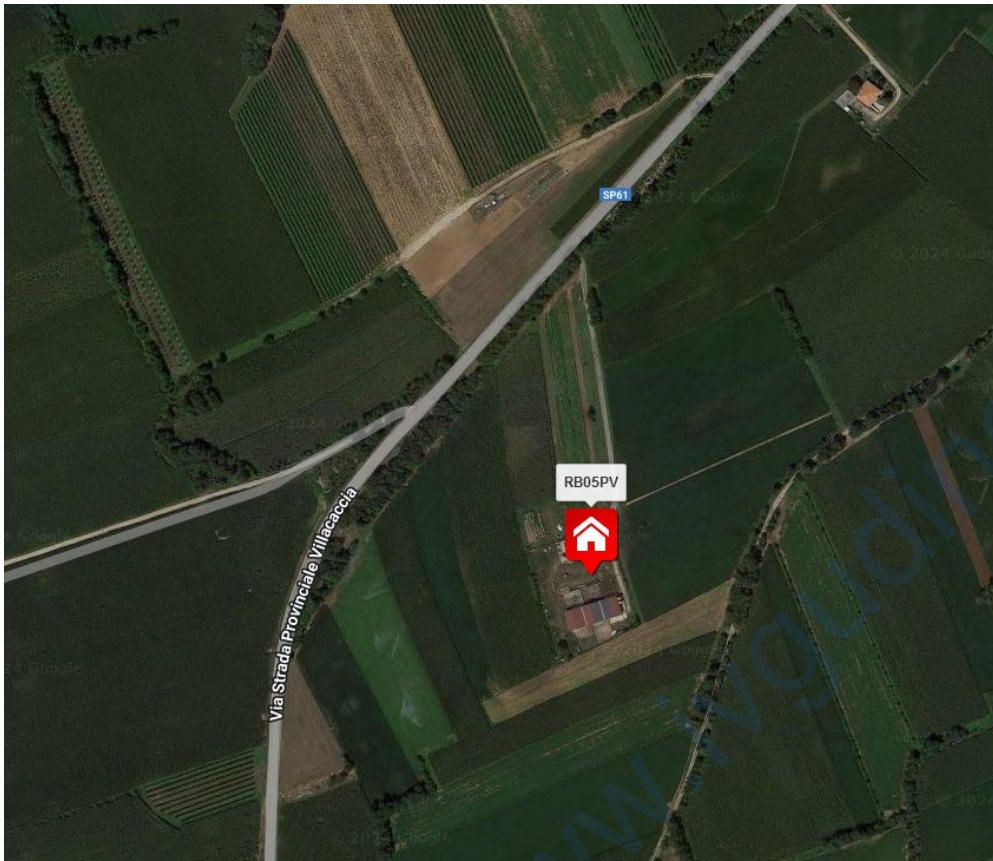
## Ubicazione degli impianti

Gli impianti sono localizzati come di seguito evidenziato:



Localizzazione generale





RB05PV – Porcilaie – ortofoto di dettaglio



RB02PV RB03PV RB04PV – Agriturismo Colonos e Civili abitazioni – ortofoto di dettaglio

## Precisazioni

Gli impianti fotovoltaici sono collocati sulle coperture delle unità immobiliari sopra citate e non costituiscono unità catastalmente individuate separatamente dall'immobile sottostante.

Questo, unitamente alle modeste caratteristiche degli impianti medesimi, rende gli stessi non appetibili nell'ipotesi di vendita separata ed asportazione degli stessi.

Si precisa inoltre che a parere del sottoscritto è necessario un intervento di revamping perlomeno minimo al fine di garantirne l'operatività.

Di tali interventi di revamping si è quantificato l'importo.

## Ipotesi operative.

Per pervenire al valore degli impianti, si ritiene di adottare le seguenti due ipotesi:

- **Ipotesi A:** permanenza degli impianti nello stato e grado in cui si trovano attualmente con interventi minimali (da eseguirsi) e con revamping totale degli impianti RB02PV e RB05PV;
- **Ipotesi B:** cessione a terzi nella situazione di Liquidazione giudiziale attuale con conseguente asportazione degli stessi.

## **IPOTESI A:**

### Previsionali di produzione e redditività impianti a far data dal 2024

Si riportano i dati tabellari di rendicontazione previsionale per gli impianti analizzati in precedente perizia confinando il periodo d'analisi dal 2024.

#### **Analisi economica R02PV stato attuale**

Nel ribadire la scarsa attendibilità del dato per il possibile instaurarsi di fenomeni di crash temporalmente imprevedibili si condurrà la simulazione di produttività quindi economica considerando come dato di partenza produttivo quello dell'anno trascorso e imponendo che per gli anni futuri il decadimento abbia andamento naturale pari allo 0,8% anno.

### IMPIANTO RB02PV Colonis IN ESSERE 14,85 kWp da 2024

| scadenze        | Produttività<br>0,8% | incentivo GSE<br>0,442 € | Scambio<br>0,15 €  | Totale<br>introiti | Costi operativi<br>120,00 € | Utile netto        |
|-----------------|----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| 31/12/22        | 0                    | € 0,00                   | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00                      | € 0,00             |
| 31/12/23        | 0                    | € 0,00                   | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00                      | € 0,00             |
| 31/12/24        | 10824                | € 4.784,21               | € 1.623,60         | € 6.407,81         | € 1.782,00                  | € 4.625,81         |
| 31/12/25        | 10736                | € 4.745,31               | € 1.610,40         | € 6.355,71         | € 1.782,00                  | € 4.573,71         |
| 31/12/26        | 10648                | € 4.706,42               | € 1.597,20         | € 6.303,62         | € 1.782,00                  | € 4.521,62         |
| 31/12/27        | 10560                | € 4.667,52               | € 1.584,00         | € 6.251,52         | € 1.782,00                  | € 4.469,52         |
| 31/12/28        | 10472                | € 4.628,62               | € 1.570,80         | € 6.199,42         | € 1.782,00                  | € 4.417,42         |
| 31/12/29        | 10384                | € 4.589,73               | € 1.557,60         | € 6.147,33         | € 1.782,00                  | € 4.365,33         |
| 31/12/30        | 10296                | € 4.550,83               | € 1.544,40         | € 6.095,23         | € 1.782,00                  | € 4.313,23         |
| <b>Totali</b>   | <b>73920</b>         | <b>€ 32.672,64</b>       | <b>€ 11.088,00</b> | <b>€ 43.760,64</b> | <b>€ 12.474,00</b>          | <b>€ 31.286,64</b> |
|                 | <b>tasso</b>         |                          |                    |                    |                             |                    |
| <b>VAN 2030</b> | <b>6%</b>            | <b>€ 27.671,08</b>       | <b>€ 8.857,68</b>  | <b>€ 34.958,30</b> |                             | <b>€ 26.517,68</b> |

### Analisi economica R02PV Revamping

Stima produzione PVGIS falda Sud

PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

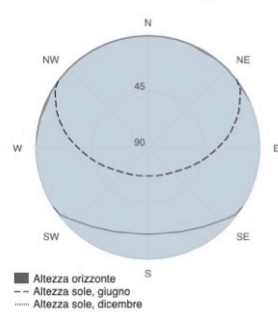
#### Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.969, 13.063  
 Orizzonte: Calcolato  
 Database solare: PVGIS-SARAH  
 Tecnologia FV: Silicio cristallino  
 FV installato: 4.95 kWp  
 Perdite di sistema: 15 %

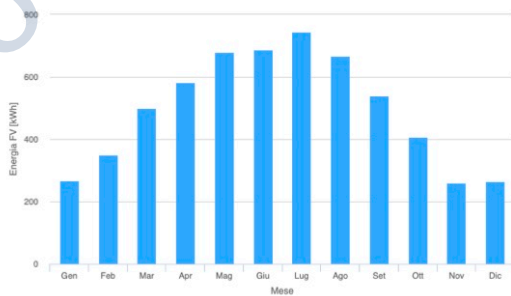
#### Output del calcolo

Angolo inclinazione: 24 °  
 Angolo orientamento: -25 °  
 Produzione annuale FV: 5955.56 kWh  
 Irraggiamento annuale: 1619.51 kWh/m<sup>2</sup>  
 Variazione interannuale: 359.44 kWh  
 Variazione di produzione a causa di:  
 Angolo d'incidenza: -2.95 %  
 Effetti spettrali: 1.11 %  
 Temperatura e irradianza bassa: -10.93 %  
 Perdite totali: -25.71 %

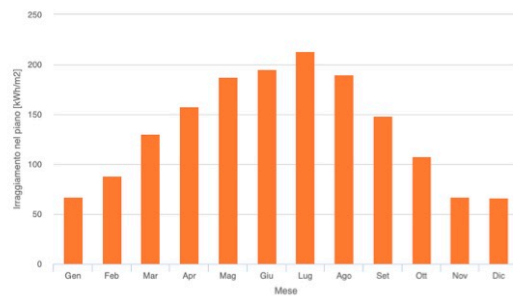
#### Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



#### Energia prodotta dal sistema FV fisso:



#### Irraggiamento mensile sul piano fisso:





## Stima produzione PVGIS falda Ovest

### PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

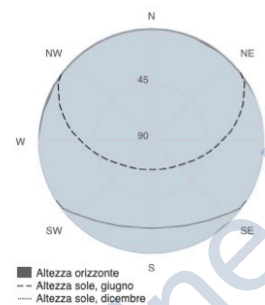
#### Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.969, 13.063  
 Orizzonte: Calcolato  
 Database solare: PVGIS-SARAH  
 Tecnologia FV: Silicio cristallino  
 FV installato: 9.9 kWp  
 Perdite di sistema: 15 %

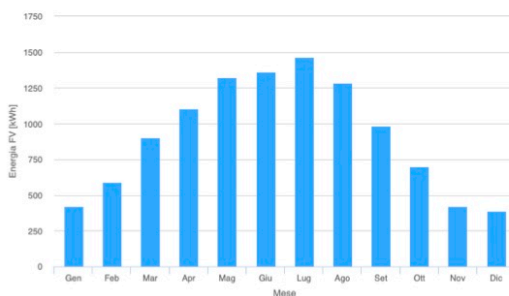
#### Output del calcolo

Angolo inclinazione: 22 °  
 Angolo orientamento: 65 °  
 Produzione annuale FV: 10942.86 kWh  
 Irraggiamento annuale: 1495.2 kWh/m<sup>2</sup>  
 Variazione interannuale: 678.64 kWh  
 Variazione di produzione a causa di:  
 Angolo d'incidenza: -3.37 %  
 Effetti spettrali: 1.05 %  
 Temperatura e irradianza bassa: -10.93 %  
 Perdite totali: -26.07 %

#### Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



#### Energia prodotta dal sistema FV fisso:



#### Irraggiamento mensile sul piano fisso:



L'energia media annua trasformata dall'impianto sarà di circa 16000 Kwh

### IMPIANTO RB02PV Colonos CON REVAMPING 14,85 kWp da 2024

| Anno               | Produttività  | incentivo GSE      | Scambio            | Totale             | costi              | Utile netto        |
|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                    | 0,8%          | 0,442 €            | 0,15 €             | introiti           | 120,00 €           |                    |
| 2022               | 0             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             | - €                | € 0,00             |
| 2023               | 0             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             | - €                | € 0,00             |
| 2024               | 16630         | € 7.350,28         | € 2.494,44         | € 9.844,72         | 1.782,00 €         | € 8.062,72         |
| 2025               | 16494         | € 7.290,52         | € 2.474,16         | € 9.764,68         | 1.782,00 €         | € 7.982,68         |
| 2026               | 16359         | € 7.230,77         | € 2.453,88         | € 9.684,65         | 1.782,00 €         | € 7.902,65         |
| 2027               | 16224         | € 7.171,01         | € 2.433,60         | € 9.604,61         | 1.782,00 €         | € 7.822,61         |
| 2028               | 16089         | € 7.111,25         | € 2.413,32         | € 9.524,57         | 1.782,00 €         | € 7.742,57         |
| 2029               | 15954         | € 7.051,49         | € 2.393,04         | € 9.444,53         | 1.782,00 €         | € 7.662,53         |
| 2030               | 15818         | € 6.991,73         | € 2.372,76         | € 9.364,49         | 1.782,00 €         | € 7.582,49         |
| <b>Totali 2030</b> | <b>113568</b> | <b>€ 50.197,06</b> | <b>€ 17.035,20</b> | <b>€ 67.232,26</b> | <b>€ 12.474,00</b> | <b>€ 54.758,26</b> |
|                    | <b>tasso</b>  |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>VAN 2030</b>    | <b>6%</b>     | <b>€ 42.512,84</b> | <b>€ 14.427,43</b> | <b>€ 56.940,27</b> |                    | <b>€ 46.396,24</b> |



## Analisi economica R03PV 5,85 Kwp Abitazione

L'analisi considera l'impianto in essere supponendo vengano compiute regolarmente le operazioni di manutenzione con lavaggio periodico dei moduli.

PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

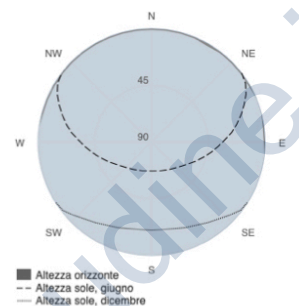
### Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.958, 13.141  
 Orizzonte: Calcolato  
 Database solare: PVGIS-SARAH2  
 Tecnologia FV: Silicio cristallino  
 FV installato: 5.85 kWp  
 Perdite di sistema: 15 %

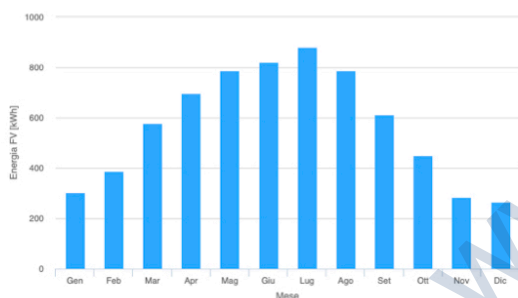
### Output del calcolo

Angolo inclinazione: 16 °  
 Angolo orientamento: -20 °  
 Produzione annuale FV: 6853.77 kWh  
 Irraggiamento annuale: 1585.59 kWh/m<sup>2</sup>  
 Variazione interannuale: 301.35 kWh  
 Variazione di produzione a causa di:  
 Angolo d'incidenza: -3.16 %  
 Effetti spettrali: 1.08 %  
 Temperatura e irradianza bassa: -11.2 %  
 Perdite totali: -26.11 %

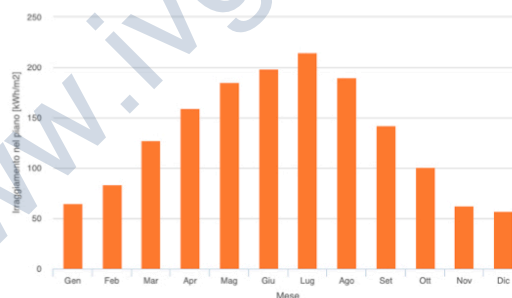
### Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



### Energia prodotta dal sistema FV fisso:



### Irraggiamento mensile sul piano fisso:



## IMPIANTO RB03PV Abitazione IN ESSERE 5,85 kWp da 2024

| scadenze        | Produttività | incentivo GSE      | Scambio           | Totale             | Costi operativi   | Utile netto        |
|-----------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                 | 0,8%         | 0,442 €            | 0,15 €            | introiti           | 120,00 €          |                    |
| 31/12/22        | 0            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             |
| 31/12/23        | 0            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             |
| 31/12/24        | 6744         | € 2.981,00         | € 1.011,65        | € 3.992,65         | € 702,00          | € 3.290,65         |
| 31/12/25        | 6690         | € 2.956,76         | € 1.003,43        | € 3.960,19         | € 702,00          | € 3.258,19         |
| 31/12/26        | 6635         | € 2.932,53         | € 995,20          | € 3.927,73         | € 702,00          | € 3.225,73         |
| 31/12/27        | 6580         | € 2.908,29         | € 986,98          | € 3.895,27         | € 702,00          | € 3.193,27         |
| 31/12/28        | 6525         | € 2.884,05         | € 978,75          | € 3.862,80         | € 702,00          | € 3.160,80         |
| 31/12/29        | 6470         | € 2.859,82         | € 970,53          | € 3.830,34         | € 702,00          | € 3.128,34         |
| 31/12/30        | 6415         | € 2.835,58         | € 962,30          | € 3.797,88         | € 702,00          | € 3.095,88         |
| <b>Totali</b>   | <b>46059</b> | <b>€ 20.358,02</b> | <b>€ 6.908,83</b> | <b>€ 27.266,86</b> | <b>€ 4.914,00</b> | <b>€ 22.352,86</b> |
|                 | <b>tasso</b> |                    |                   |                    |                   |                    |
| <b>VAN 2030</b> | <b>6%</b>    | <b>€ 17.241,60</b> | <b>€ 5.851,22</b> | <b>€ 23.092,82</b> |                   | <b>€ 18.939,11</b> |

## Analisi economica R04PV 4,95 Kwp Fienile

PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

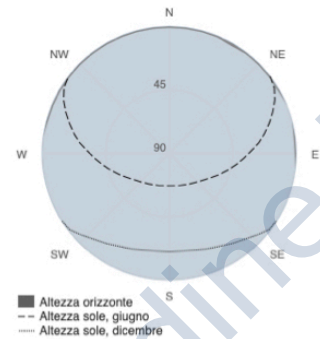
### Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.958,13.141  
Orizzonte: Calcolato  
Database solare: PVGIS-SARAH2  
Tecnologia FV: Silicio cristallino  
FV installato: 2.7 kWp  
Perdite di sistema: 15 %

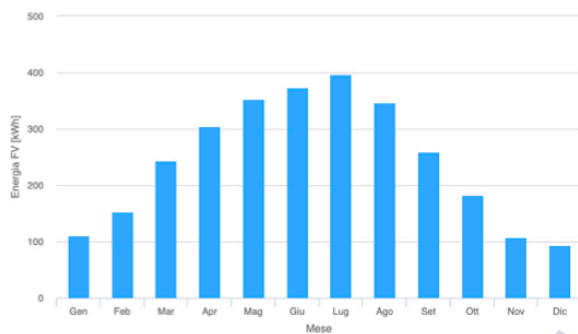
### Output del calcolo

Angolo inclinazione: 18 °  
Angolo orientamento: 70 °  
Produzione annuale FV: 2928.02 kWh  
Irraggiamento annuale: 1474.53 kWh/m<sup>2</sup>  
Variazione interannuale: 113.31 kWh  
Variazione di produzione a causa di:  
Angolo d'incidenza: -3.5 %  
Effetti spettrali: 1.03 %  
Temperatura e irradianza bassa: -11.25 %  
Perdite totali: -26.45 %

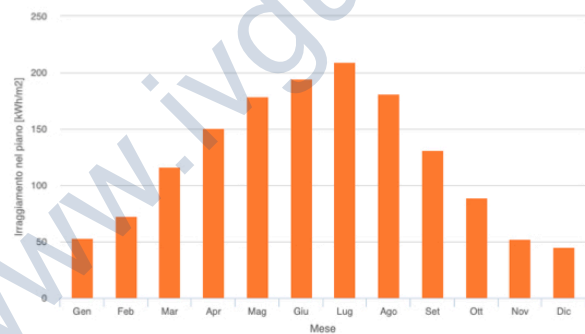
### Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



### Energia prodotta dal sistema FV fisso:



### Irraggiamento mensile sul piano fisso:



PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

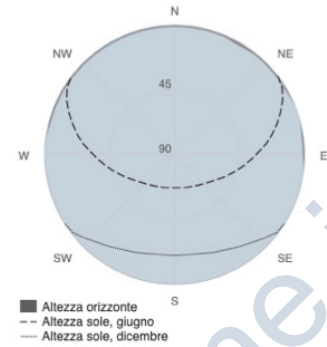
Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.958, 13.141  
 Orizzonte: Calcolato  
 Database solare: PVGIS-SARAH2  
 Tecnologia FV: Silicio cristallino  
 FV installato: 2.25 kWp  
 Perdite di sistema: 15 %

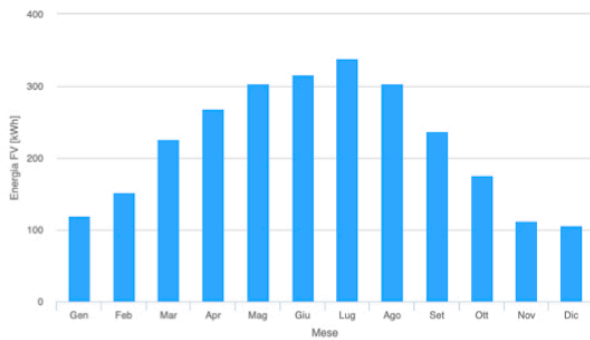
Output del calcolo

Angolo inclinazione: 18 °  
 Angolo orientamento: -20 °  
 Produzione annuale FV: 2662.09 kWh  
 Irraggiamento annuale: 1600.79 kWh/m²  
 Variazione interannuale: 118.92 kWh  
 Variazione di produzione a causa di:  
 Angolo d'incidenza: -3.08 %  
 Effetti spettrali: 1.09 %  
 Temperatura e irradianza bassa: -11.25 %  
 Perdite totali: -26.09 %

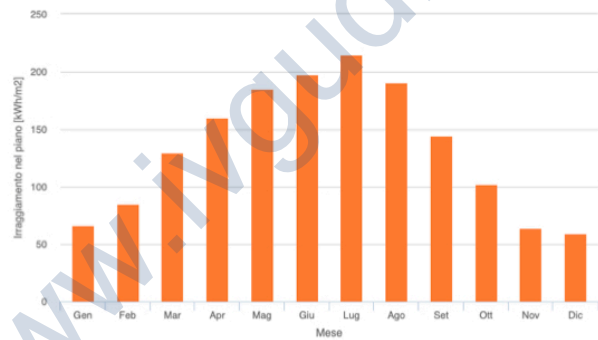
Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



Energia prodotta dal sistema FV fisso:



Irraggiamento mensile sul piano fisso:



**IMPIANTO RB04PV Fienile IN ESSERE 4,95 kWp da 2024**

| scadenze        | Produttività | incentivo GSE      | Scambio           | Totale             | Costi operativi   | Utile netto        |
|-----------------|--------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                 | 0,8%         | 0,442 €            | 0,15 €            | introiti           | 120,00 €          |                    |
| 31/12/22        | 0            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             |
| 31/12/23        | 0            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             | € 0,00            | € 0,00             |
| 31/12/24        | 5501         | € 2.431,25         | € 825,08          | € 3.256,33         | € 594,00          | € 2.662,33         |
| 31/12/25        | 5456         | € 2.411,48         | € 818,38          | € 3.229,86         | € 594,00          | € 2.635,86         |
| 31/12/26        | 5411         | € 2.391,72         | € 811,67          | € 3.203,38         | € 594,00          | € 2.609,38         |
| 31/12/27        | 5366         | € 2.371,95         | € 804,96          | € 3.176,91         | € 594,00          | € 2.582,91         |
| 31/12/28        | 5322         | € 2.352,18         | € 798,25          | € 3.150,43         | € 594,00          | € 2.556,43         |
| 31/12/29        | 5277         | € 2.332,42         | € 791,54          | € 3.123,96         | € 594,00          | € 2.529,96         |
| 31/12/30        | 5232         | € 2.312,65         | € 784,84          | € 3.097,49         | € 594,00          | € 2.503,49         |
| <b>Totali</b>   | <b>37565</b> | <b>€ 16.603,64</b> | <b>€ 5.634,72</b> | <b>€ 22.238,36</b> | <b>€ 4.158,00</b> | <b>€ 18.080,36</b> |
|                 | <b>tasso</b> |                    |                   |                    |                   |                    |
| <b>VAN 2030</b> | <b>6%</b>    | <b>€ 14.061,94</b> | <b>€ 4.772,15</b> | <b>€ 18.834,09</b> |                   | <b>€ 15.319,41</b> |

## Analisi economica R05PV 28,8 Kwp Proclaia

Le evidenze di cui ai paragrafi precedenti indicano siano necessari diversi interventi; alcuni necessari per rendere l'impianto conforme alle disposizioni normative di funzionamento e sicurezza altri per stabilizzare e massimizzare la captazione dell'energia disponibile. L'analisi è condotta considerando il complessivo ammodernamento anche se effettuato in tempistiche diverse. Il revampign delle sez. 2,3 è sottoposto alla condizione "se necessario" in base ai dati di produzione futuri.

Il costo delle attività è così stimato:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Sezione 1: Sostituzione dei cavi di stringa e sistemazione dei quadri di sezione 250 €/Kwp x 7,2 Kwp   | 1.800,00 €        |
| Sezioni riunite: riallestimento quadro generale (dispositivo d'interfaccia e apparecchi connessi),<br>allacciamento al trasformatore di isolamento, completamento dei quadri di sezione, progettazione | 3.200,00 €        |
| <b>Totale forniture e lavorazioni necessarie</b>   | <b>5.000,00 €</b> |

Le lavorazioni di revamping saranno quindi confinate a:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Sostituzione dei moduli fotovoltaici 850 €/Kwp x 28,8 Kwp     | 24.480,00 €        |
| 850 x 7,2 = 6.120,00 €  |                    |
| 850 x 21,6 = 18.360,00 €                                      |                    |
| Fornitura di sistema di allarmistica contro il fermo macchina | 3.520,00 €         |
| <b>Totale forniture e lavorazioni di revamping</b>            | <b>28.000,00 €</b> |

## **Analisi economica R05PV in essere**

Come per l'impianto RB02PV rimane la forte aleatorietà del dato per le precedenti esposte carenze.

### **IMPIANTO RB05PV Porcilaia IN ESSERE 28,8 kWp da 2024**

| scadenze        | Produttività  | incentivo GSE      | Scambio            | Totale             | Costi operativi    | Utile netto        |
|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                 | 0,8%          | 0,422 €            | 0,15 €             | introiti           | 120,00 €           |                    |
| 31/12/22        | 0             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             |
| 31/12/23        | 0             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             | € 0,00             |
| 31/12/24        | 20172         | € 8.512,58         | € 3.025,80         | € 11.538,38        | € 3.456,00         | € 8.082,38         |
| 31/12/25        | 20008         | € 8.443,38         | € 3.001,20         | € 11.444,58        | € 3.456,00         | € 7.988,58         |
| 31/12/26        | 19844         | € 8.374,17         | € 2.976,60         | € 11.350,77        | € 3.456,00         | € 7.894,77         |
| 31/12/27        | 19680         | € 8.304,96         | € 2.952,00         | € 11.256,96        | € 3.456,00         | € 7.800,96         |
| 31/12/28        | 19516         | € 8.235,75         | € 2.927,40         | € 11.163,15        | € 3.456,00         | € 7.707,15         |
| 31/12/29        | 19352         | € 8.166,54         | € 2.902,80         | € 11.069,34        | € 3.456,00         | € 7.613,34         |
| 31/12/30        | 19188         | € 8.097,34         | € 2.878,20         | € 10.975,54        | € 3.456,00         | € 7.519,54         |
| <b>Totali</b>   | <b>137760</b> | <b>€ 58.134,72</b> | <b>€ 20.664,00</b> | <b>€ 78.798,72</b> | <b>€ 24.192,00</b> | <b>€ 54.606,72</b> |
|                 | <b>tasso</b>  |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>VAN 2030</b> | <b>6%</b>     | <b>€ 49.235,40</b> | <b>€ 17.500,73</b> | <b>€ 66.736,13</b> |                    | <b>€ 46.287,10</b> |



# Analisi economica R05PV con revamping totale

## PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

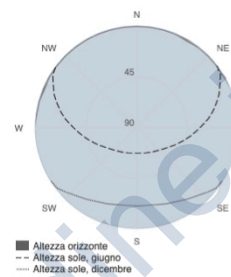
### Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.969, 13.063  
 Orizzonte: Calcolato  
 Database solare: PVGIS-SARAH  
 Tecnologia FV: Silicio cristallino  
 FV installato: 10.8 kWp  
 Perdite di sistema: 15 %

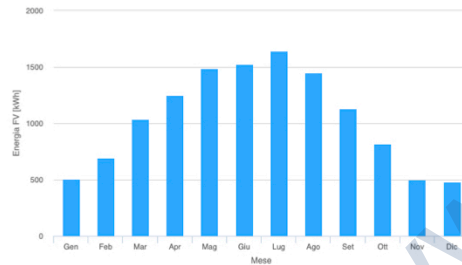
### Output del calcolo

Angolo inclinazione: 15 °  
 Angolo orientamento: 30 °  
 Produzione annuale FV: 12519.53 kWh  
 Irraggiamento annuale: 1563.57 kWh/m<sup>2</sup>  
 Variazione interannuale: 762.48 kWh  
 Variazione di produzione a causa di:  
 Angolo d'incidenza: -3.24 %  
 Effetti spettrali: 1.07 %  
 Temperatura e irradianza bassa: -10.81 %  
 Perdite totali: -25.86 %

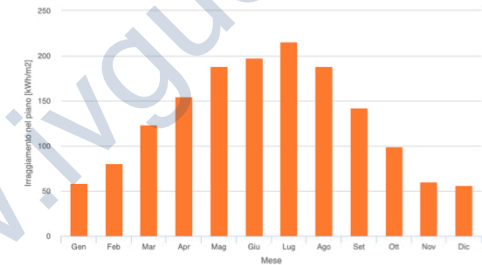
### Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



### Energia prodotta dal sistema FV fisso:



### Irraggiamento mensile sul piano fisso:



## PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

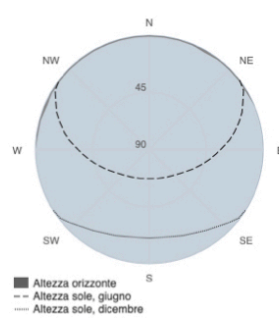
### Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.969, 13.063  
 Orizzonte: Calcolato  
 Database solare: PVGIS-SARAH  
 Tecnologia FV: Silicio cristallino  
 FV installato: 10.8 kWp  
 Perdite di sistema: 15 %

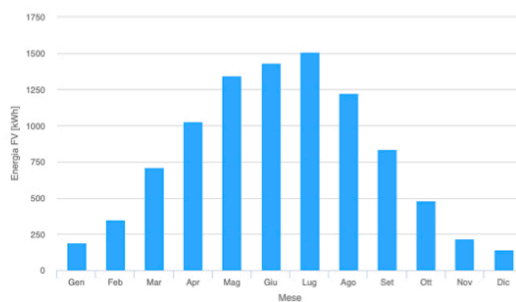
### Output del calcolo

Angolo inclinazione: 15 °  
 Angolo orientamento: -150 °  
 Produzione annuale FV: 9469.97 kWh  
 Irraggiamento annuale: 1206.31 kWh/m<sup>2</sup>  
 Variazione interannuale: 458.56 kWh  
 Variazione di produzione a causa di:  
 Angolo d'incidenza: -5.33 %  
 Effetti spettrali: 0.88 %  
 Temperatura e irradianza bassa: -10.46 %  
 Perdite totali: -27.31 %

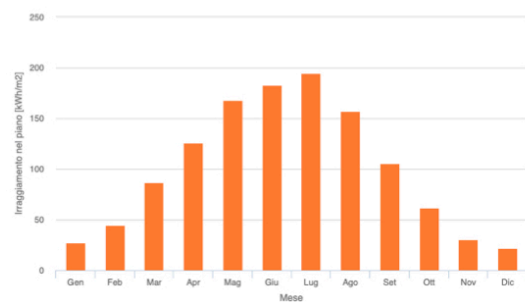
### Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



### Energia prodotta dal sistema FV fisso:



### Irraggiamento mensile sul piano fisso:



PVGIS-5 stima del rendimento energetico FV:

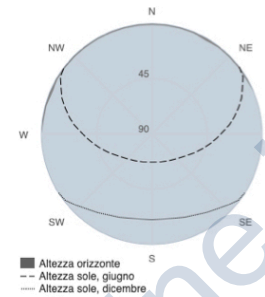
Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.969, 13.063  
 Orizzonte: Calcolato  
 Database solare: PVGIS-SARAH  
 Tecnologia FV: Silicio cristallino  
 FV installato: 7.2 kWp  
 Perdite di sistema: 15 %

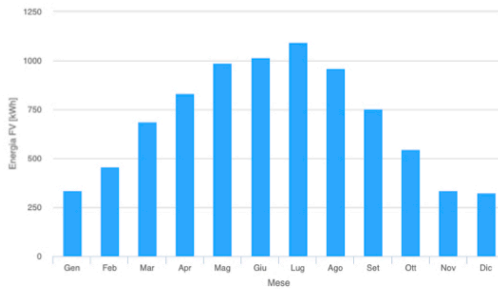
Output del calcolo

Angolo inclinazione: 15 °  
 Angolo orientamento: -27 °  
 Produzione annuale FV: 8332.9 kWh  
 Irraggiamento annuale: 1559.86 kWh/m²  
 Variazione di produzione a causa di:  
 Angolo d'incidenza: -3.25 %  
 Effetti spettrali: 1.07 %  
 Temperatura e irradianza bassa: -10.74 %  
 Perdite totali: -25.8 %

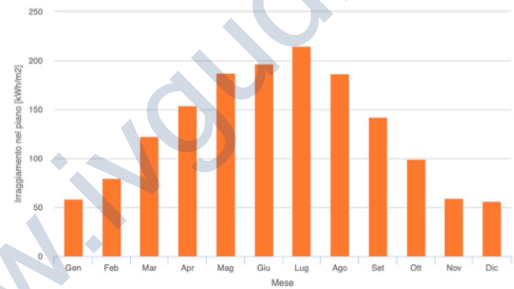
Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



Energia prodotta dal sistema FV fisso:



Irraggiamento mensile sul piano fisso:



**IMPIANTO RB05PV Porcilaia CON REVAMPING 28,8 kWp da 2024**

| Anno               | Produttività<br>0,8% | incentivo GSE<br>0,422 € | Scambio<br>0,15 €  | Totale<br>introiti  | costi<br>120,00 €  | Utile netto        |
|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 2022               | 0                    | € 0,00                   | € 0,00             | € 0,00              | - €                | € 0,00             |
| 2023               | 0                    | € 0,00                   | € 0,00             | € 0,00              | - €                | € 0,00             |
| 2024               | 29840                | € 12.592,40              | € 4.475,97         | € 17.068,37         | 3.456,00 €         | € 13.612,37        |
| 2025               | 29597                | € 12.490,02              | € 4.439,58         | € 16.929,60         | 3.456,00 €         | € 13.473,60        |
| 2026               | 29355                | € 12.387,64              | € 4.403,19         | € 16.790,83         | 3.456,00 €         | € 13.334,83        |
| 2027               | 29112                | € 12.285,26              | € 4.366,80         | € 16.652,06         | 3.456,00 €         | € 13.196,06        |
| 2028               | 28869                | € 12.182,89              | € 4.330,41         | € 16.513,30         | 3.456,00 €         | € 13.057,30        |
| 2029               | 28627                | € 12.080,51              | € 4.294,02         | € 16.374,53         | 3.456,00 €         | € 12.918,53        |
| 2030               | 28384                | € 11.978,13              | € 4.257,63         | € 16.235,76         | 3.456,00 €         | € 12.779,76        |
| <b>Totali 2030</b> | <b>203784</b>        | <b>€ 85.996,85</b>       | <b>€ 30.567,60</b> | <b>€ 116.564,45</b> | <b>€ 24.192,00</b> | <b>€ 92.372,45</b> |
| <b>tasso</b>       |                      |                          |                    |                     |                    |                    |
| <b>VAN 2030</b>    | <b>6%</b>            | <b>€ 72.832,36</b>       | <b>€ 25.888,28</b> | <b>€ 98.720,64</b>  |                    | <b>€ 78.271,61</b> |

## Analisi economica Considerazioni finali

Alla luce dell'evidenziato si evidenziano due situazioni di stima del valore complessivo degli impianti.

Il primo contesto prevede la mera messa a norma e in sicurezza degli impianti attraverso lavori e forniture con costo stimato di 5.000,00 €. La resa globale rimane affetta da un grado di affidabilità molto aleatorio a causa delle condizioni precarie dei moduli fotovoltaici degli impianti RB02PV e RB05PV e della mancanza di monitoraggio. Qualora non intervenissero fenomeni di crash si reputa che il valore degli impianti possa essere ricondotto al Valore attuale netto alla scadenza dell'incentivo (2030) degli utili netti.

| <b>NO Revamping 2024</b> |               | Incentivo    | Scabio      | Entrate      | Costi       | Utile        |
|--------------------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| RB02PV                   | Cumulato 2030 | € 32.672,64  | € 11.088,00 | € 43.760,64  | € 12.474,00 | € 31.286,64  |
|                          | VAN 2030-6%   | € 27.671,08  | € 8.857,68  | € 34.958,30  |             | € 26.517,68  |
| RB03PV                   | Cumulato 2030 | € 20.358,02  | € 6.908,83  | € 27.266,86  | € 4.914,00  | € 22.352,86  |
|                          | VAN 2030-6%   | € 17.241,60  | € 5.851,22  | € 23.092,82  |             | € 18.939,11  |
| RB04PV                   | Cumulato 2030 | € 16.603,64  | € 5.634,72  | € 22.238,36  | € 4.158,00  | € 18.080,36  |
|                          | VAN 2030-6%   | € 14.061,94  | € 4.772,15  | € 18.834,09  |             | € 15.319,41  |
| RB05PV                   | Cumulato 2030 | € 58.134,72  | € 20.664,00 | € 78.798,72  | € 24.192,00 | € 54.606,72  |
|                          | VAN 2030-6%   | € 49.235,40  | € 17.500,73 | € 66.736,13  |             | € 46.287,10  |
| <b>Totali</b>            | Cumulato 2030 | € 127.769,03 | € 44.295,55 | € 172.064,58 | € 45.738,00 | € 126.326,58 |
|                          | VAN 2030-6%   | € 108.210,01 | € 36.981,78 | € 143.621,34 |             | € 107.063,30 |

Aggiungendo ai costi necessari gli ulteriori costi di revamping stimati in € 40.500,00 si ottengono i sottoelencati risultati affetti da variabilità molto contenuta

| <b>Con Revamping dal 2024</b> |               | Incentivo    | Scabio      | Entrate      | Costi       | Utile        |
|-------------------------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| RB02PV                        | Cumulato 2030 | € 50.197,06  | € 17.035,20 | € 67.232,26  | € 12.474,00 | € 54.758,26  |
|                               | VAN 2030-6%   | € 42.512,84  | € 14.427,43 | € 56.940,27  |             | € 46.396,24  |
| RB03PV                        | Cumulato 2030 | € 20.358,02  | € 6.908,83  | € 27.266,86  | € 4.914,00  | € 22.352,86  |
|                               | VAN 2030-6%   | € 17.241,60  | € 5.851,22  | € 23.092,82  |             | € 18.939,11  |
| RB04PV                        | Cumulato 2030 | € 16.603,64  | € 5.634,72  | € 22.238,36  | € 4.158,00  | € 18.080,36  |
|                               | VAN 2030-6%   | € 14.061,94  | € 4.772,15  | € 18.834,09  |             | € 15.319,41  |
| RB05PV                        | Cumulato 2030 | € 85.996,85  | € 30.567,60 | € 116.564,45 | € 24.192,00 | € 92.372,45  |
|                               | VAN 2030-6%   | € 72.832,36  | € 25.888,28 | € 98.720,64  |             | € 78.271,61  |
| <b>Totali</b>                 | Cumulato 2030 | € 173.155,57 | € 60.146,35 | € 233.301,92 | € 45.738,00 | € 187.563,92 |
|                               | VAN 2030-6%   | € 146.648,74 | € 50.939,09 | € 197.587,82 |             | € 158.926,37 |

Il valore degli impianti può essere così riassunto:

**Stato attuale con interventi minimali (€ 5.000,00) € 107.000,00**

**Con revamping totale impianti RB02PV e RB05PV (ulteriori € 40.500,00) € 158.000,00**

Si evidenzia come i costi di revamping siano contenuti nel plusvalore conferito all'insieme.

I costi di ammodernamento possono essere differiti in due fasi

|                                |   |             |
|--------------------------------|---|-------------|
| Fase 1 tempestiva              | Impianto RB02PV                         | € 12.500,00 |
|                                | Impianto RBPV05 adeguamenti (5000+3520) | € 8.520,00  |
|                                | Impianto RBPV05 sez. 1 cambio moduli    | € 6.120,00  |
|                                | Totale                                  | € 27.140,00 |
| Fase 2 differita se necessaria | Impianto RBPV05 sez.2,3 cambio moduli   | € 18.360,00 |

### **IPOTESI B:**

Nonostante gli impianti posseggano una redditività residua interessante, soprattutto la soluzione con revamping che stabilizza gli introiti, il loro collocamento in mercato, per dimensione e ubicazione dei medesimi, non trova, a parere dello scrivente, operatori interessati a prezzi che superino i 500-700 €/KWp e quindi circa 25.000-30.000 € per l'intero complesso.

Ing. Carlo Segna