



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI
PROCEDURA FALL. n° 21/2022**

Giudice delegato: **dott. Gianmarco Calienno**

Anagrafica

Ditta Fallita:



Curatore:

Avv. Nicola Paolini
con studio in Udine
via Riva Bartolini, 15
pec F22.2022udine@pecfallimenti.it



Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotechico.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

1. Premesse	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.	5
2. Identificazione e descrizione dei beni immobili	pag.	9
2.1 Immobili in comune di S.ta Maria La Longa (appartamento).....	pag.	9
Identificazione catastale	pag.	9
Individuazione in mappa catastale e sul territorio.....	pag.	9
Configurazioni planimetriche	pag.	10
Consistenza	pag.	11
Descrizione sommaria	pag.	12
Provenienza e stato di possesso	pag.	19
Informazioni urbanistiche	pag.	20
Conformità urbanistica e catastale	pag.	21
Giudizio ai fini della regolarizzazione	pag.	21
Gravami	pag.	22
Valutazione	pag.	25
2.2 Immobili in comune S.ta Maria La Longa (magazzino)	pag.	26
Identificazione catastale	pag.	26
Individuazione in mappa catastale e sul territorio.....	pag.	26
Configurazioni planimetriche	pag.	27
Consistenza	pag.	28
Descrizione sommaria	pag.	28
Provenienza e stato di possesso	pag.	32
Informazioni urbanistiche	pag.	32
Conformità urbanistica e catastale	pag.	32
Gravami	pag.	33
Valutazione	pag.	35
2.3 Immobili in comune di Udine – Via J e G.A. Pirona.....	pag.	36
Identificazione catastale	pag.	36
Individuazione in mappa catastale e sul territorio.....	pag.	36
Configurazioni planimetriche	pag.	37
Consistenza	pag.	38
Descrizione sommaria	pag.	38
Provenienza e stato di possesso	pag.	42
Informazioni urbanistiche	pag.	43
Conformità urbanistica e catastale	pag.	43
Gravami	pag.	44
Valutazione	pag.	45
3. Riepilogo valutazioni	pag.	47
4. Formazione dei lotti	pag.	47

Assunzioni e limiti	pag. 49
Asseverazione.....	pag. 51

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

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 e Penale di Udine al n° 28 di ruolo, 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 fallimento, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà, che comprendono: una unità immobiliare abitativa in villa bifamiliare con accessori, un magazzino siti in Comune di Santa Maria la Longa ed un appartamento di abitazione (per il diritto di usufrutto) in Comune di Udine, il tutto come segue e sommariamente identificato:

Lotto 1

SANTA MARIA LA LONGA – viale dei Platani n. 11

CATASTO FABBRICATI

- fg. 1 mapp. 59 sub. 7 cat. A/7 e sub. 2 cat. C/6

Trattasi di unità abitativa in villa bifamiliare con accessori per la quota dell’intero

Lotto 2

SANTA MARIA LA LONGA – viale dei Platani n. 11

CATASTO FABBRICATI

- fg. 1 mapp. 59 sub. 12 cat. C/2

Trattasi di magazzino per la quota dell’intero

Lotto 3

UDINE – via Jacopo e Giulio Andrea Pirona n. 33 scala A

CATASTO FABBRICATI

- fg. 65 mapp. 1010 cat. A/2

Trattasi di appartamento di abitazione per la quota dell’usufrutto

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei fabbricati 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., 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 prudenziali, 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.

Per la determinazione dei **valori di mercato** sono stati utilizzati i seguenti metodi di stima:

a) capitalizzazione del reddito o income approach – **per i cespiti 2.1 e 2.3;**

Il "**metodo della capitalizzazione del reddito**" conosciuto anche come "*Income Approach*" secondo gli I.V.S., costituito dal procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Tale metodo, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM).

La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo (od anche desunto dai contratti di locazione forniti), così

come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e da altri borsini specifici, adattate dall'esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

b) costo di ricostruzione deprezzato o coast approach – **per il cespite 2.3**

il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards) 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. Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico si fissa la vita probabile del capannone in anni 70.

I costi di costruzione sono stati desunti dal calcolo di una costruzione simile desunti dal SOFTWARE CINEAS - CRESME (si precisa che il costo di costruzione è proporzionato allo stato di realizzazione dei lavori).




SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE

<p>Localizzazione Santa Maria la Longa (Udine) Indirizzo via dei Platani 11 Note</p>	<p>Coefficienti applicati 0,9659 Discriminante 1,0304 Zona sismica 3 (basso rischio) 1,0378 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)</p>
---	--

DATI FABBRICATO

Classe dimensionale	fino a 500 mq	1,3002
Struttura	Prefabbricata CA	1,0000
Finiture, impianti, efficienza	Basso	1,0378
Tamponamenti esterni	Pannelli prefabbricati CLS	1,0000
Copertura	A falde	1,0000
Altezza pilastri	Fino a 7 m	1,0000
Luce trasversale	Fino a 15 m	0,9774
Carroponte	Non predisposto	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Produzione	280,0 mq	
Uffici	0,0 mq	
Porzione edificio	1000/1000	

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	608,59 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	170.405,70 €

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Immobili in comune di SANTA MARIA LA LONGA – viale dei Platani

Identificazione catastale (Aggiornamento del 14.02.2023)

Catasto FABBRICATI										
Comune di SANTA MARIA LA LONGA										
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale			Rendita
1	59	7		A/7	U	12 Vani	Totale mq. 265		€ 1.146,53	
							Totale escl. aree scoperte mq 250			
1	59	2		C/6	1	70 mq	Totale mq 82		€ 133,76	
Indirizzo VIALE DEI PLATANI Piano S1-T										
INTESTATI										
[REDACTED]										Diritti e oneri reali
										Proprietà per 1/1

E corrispondente al

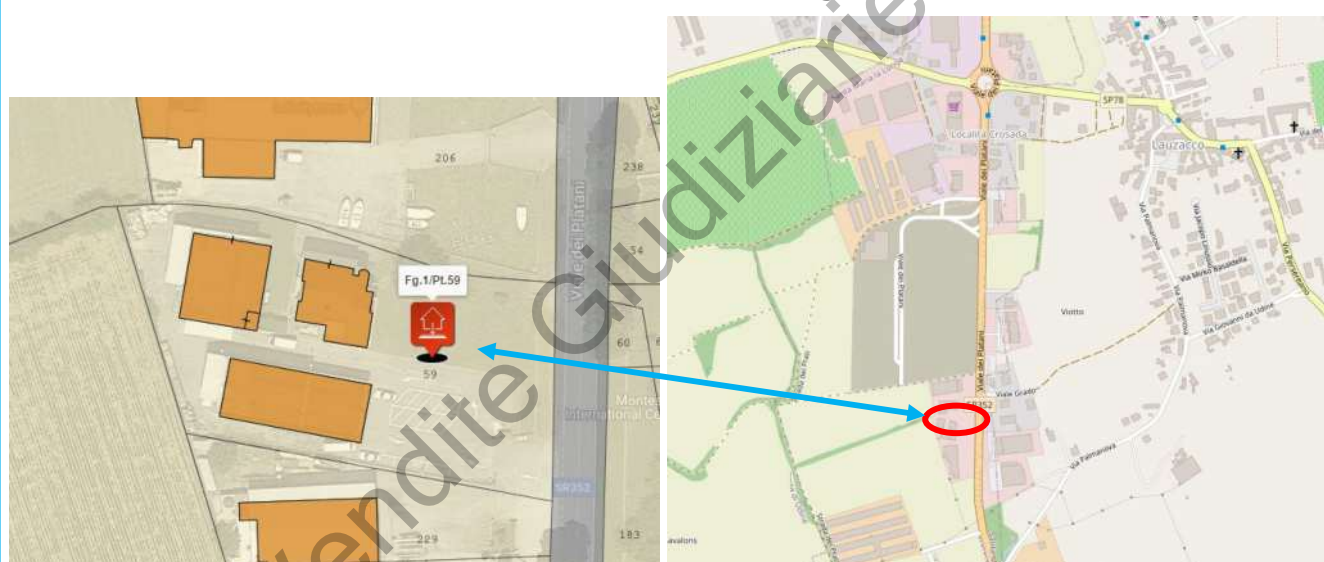
Catasto TERRENI											
Comune di SANTA MARIA LA LONGA											
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito	
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario
1	59			E.U.		40	69			Euro	Euro

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da una casa di abitazione in Comune di S.ta Maria La Longa in zona extraurbana, con la presenza di attività private. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono buoni se considerato che il bene prospetta sulla SS 352 di Udine-Grado.

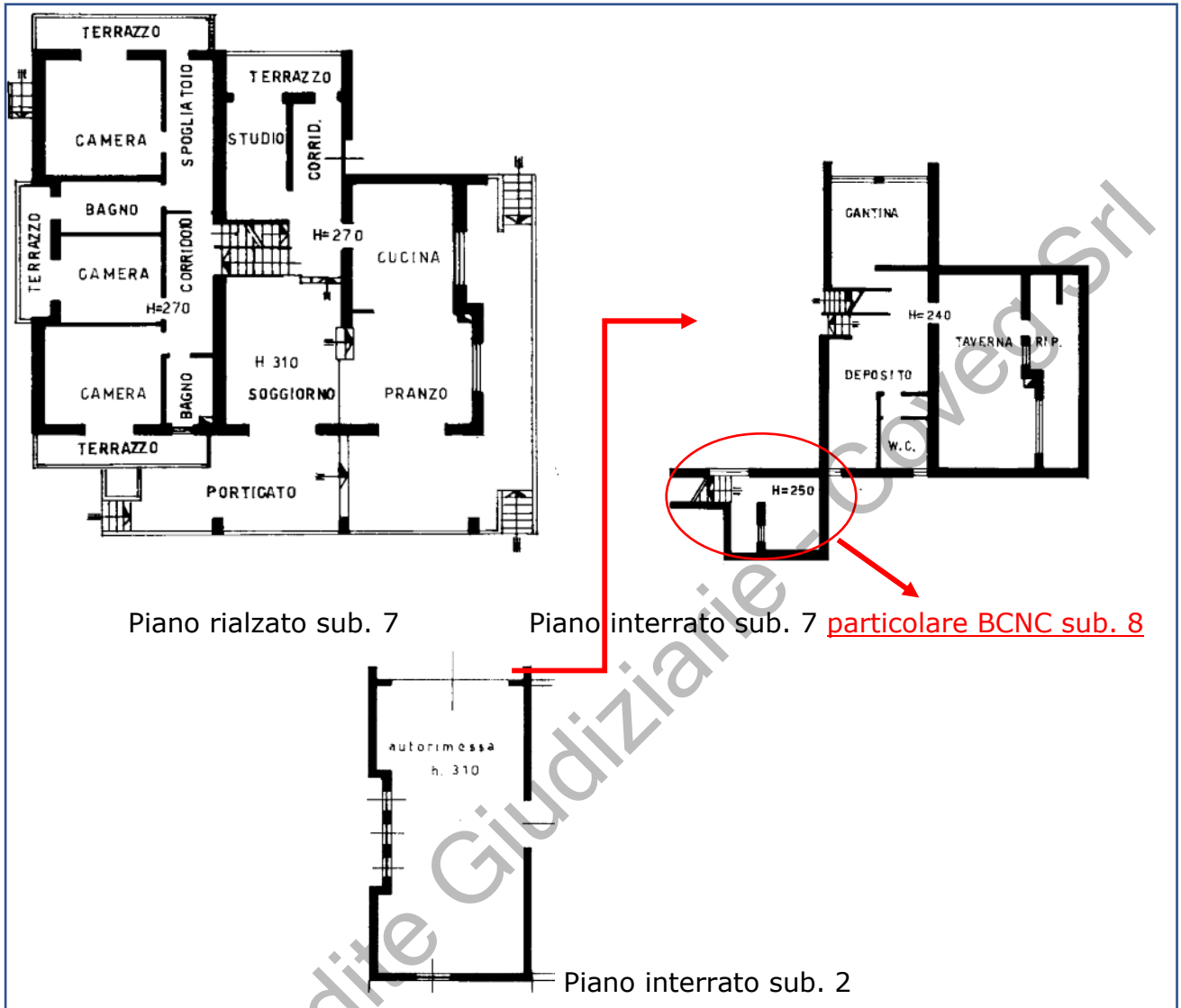


inserimento corografico

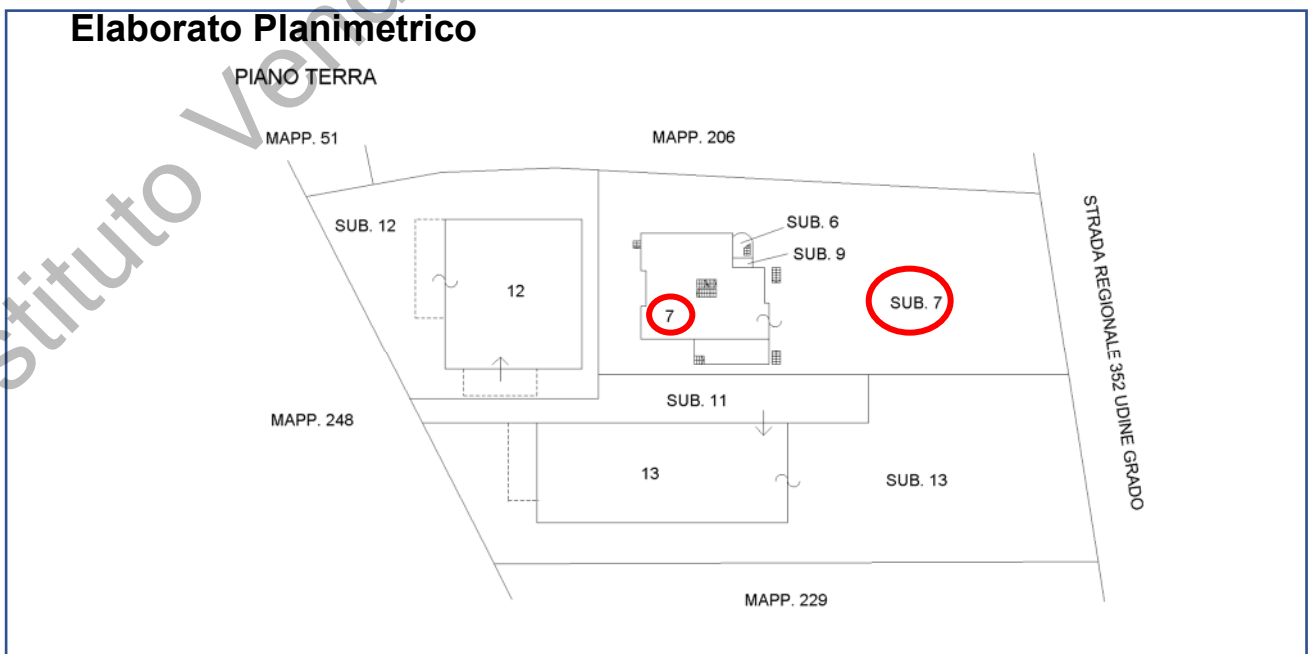


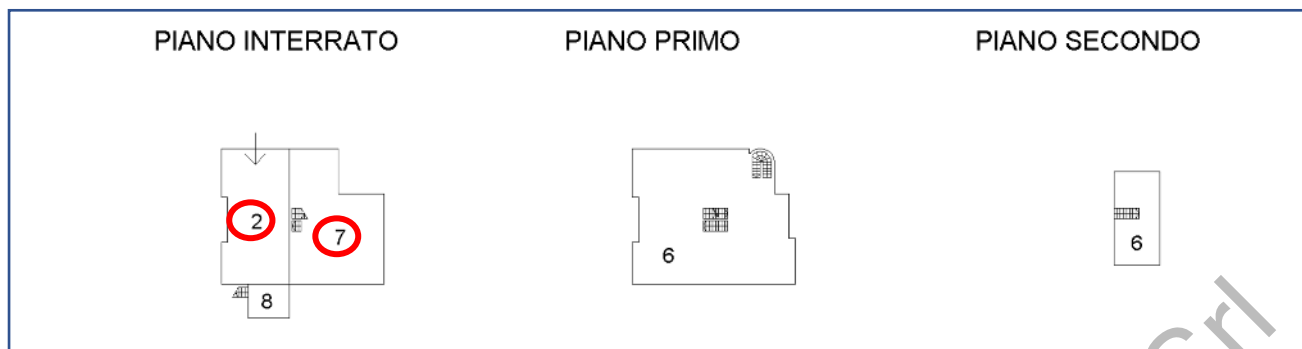
inserimento mappa e stradale

Configurazioni planimetriche



Elaborato Planimetrico





Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dagli elaborati 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.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione sub. 7 - autorimessa sub. 2				
PT - abitazione	mq.	186,00	100%	mq. 186,00
PT - terrazze - portico	mq.	28,61	30%	mq. 8,58
PS1 - autorimessa-depositi-cantine	mq.	188,49	50%	mq. 94,25
Area scoperta	mq.	550,00	10%	mq. 55,00
SOMMANO				mq. 343,83

Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende un'abitazione sviluppata su piano rialzato ed uno seminterrato in edificio bifamiliare, sito in Comune di S.ta Maria La Longa (UD) in località Crosada, con attinenze scoperte in uso esclusivo. Gli accessi pedonale e carraio avvengono direttamente dalla pubblica via denominata Viale dei Platani civ. 11 che è la Strada Statale 352 (Udine-Grado), in un'area mista residenziale/artigianale/commerciale, caratterizzata dalla prevalenza di edifici mono o bifamiliari ed attività artigianali/commerciali e limitrofe zone agricole.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche per l'epoca di realizzazione agli inizi degli anni '80 e negli anni adeguata agli usi familiari, le strutture sono date da: fondazioni in cemento armato, murature in mattoni, solai di interpiano in laterocemento, copertura a falde inclinate realizzata con muretti e tavelloni e manto in tegole, muratura di tamponamento con rivestimento intonaco tinteggiato, ecc. L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione ancorché siano presenti delle muffe diffuse.

L'alloggio de quo è diviso internamente con partizioni in mattoni forati ed intonacati al civile e comprendente i vani come riportati nella planimetria catastale al punto che precede ad eccezione di una porzione (ex CT) che è un bene comune non censibile anche all'altra abitazione (sub.6). Completano il bene delle terrazze e porticato sui lati nord e ovest e l'area scoperta a giardino.

Le finiture sono, per l'abitazione: pavimenti in piastrelle per la zona giorno e parquet in legno per le camere da letto; per il piano seminterrato: pavimenti in piastrelle di ceramica, i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica di varia fattura, i serramenti esterni del piano seminterrato sono in alluminio e portone di ferro per l'ingresso all'autorimessa, mentre i serramenti esterni del piano abitativo sono in legno con vetro camera ed oscuri a due ante e risalenti al tempo della costruzione originaria, porte interne in legno tamburato, ecc.

In relazione agli impianti tecnologici (elettrico e termo-idro-sanitario), rispecchiano le normative vigenti dell'epoca di realizzazione; quello di riscaldamento è con caldaia alimentata a gas metano con corpi scaldanti di tipo tradizionale. Si precisa che non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti né il libretto di manutenzione della caldaia e pertanto non si può garantirne il loro funzionamento che a parere di chi scrive sono abbisognanti di adeguamenti normativi.

Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.

Si precisano altresì le seguenti servitù citate e costituite con l'atto di divisione di data 20 ottobre 1999 repertorio n. 41853 notaio Petrosso che qui si riportano (come da allegato "G" all'atto di provenienza- planimetria esplicativa):

"a) servitù di transito pedonale e carraio a peso della porzione di area di pertinenza esclusiva del Sub. 7 individuata in colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "G", previa visione e lettura datane alle parti, ed a favore dell'unità immobiliare individuata con il sub. 6, nonché servitù di uso esclusivo di 2 posti auto scoperti posizionati sulla medesima area, ciascuno della dimensione di metri lineari 2,50 x 5, ed individuati con segno tratteggiato e con la lettera P nella planimetria come sopra legata sub "G".

b) Servitù di transito pedonale e carraio, rispettando gli eventuali parcheggi esistenti e futuri, da esercitarsi a peso della porzione di area pertinenziale al subalterno 10 - ora sub. 13 - individuata in colore verde nella allegata planimetria ed a favore dei subalterni 4 - ora sub. 12 - 8;

c) servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi a peso della porzione di area pertinenziale subalterno 4 - ora sub. 12 - individuata in colore rosso nella allegata planimetria ed a favore del subalterno 10 - ora sub 13;

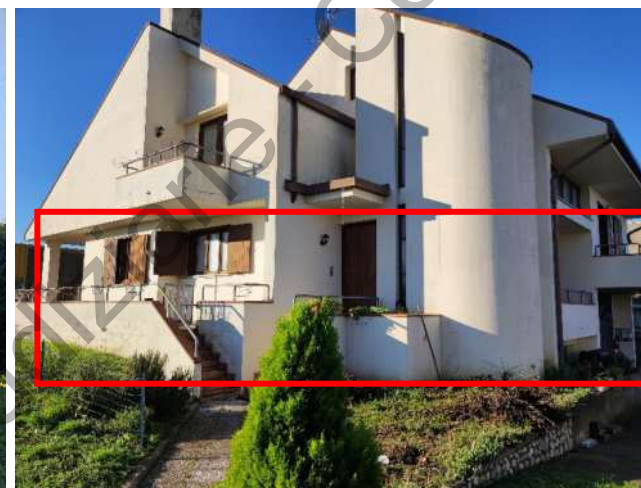
d) servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi a peso della porzione di area pertinenziale subalterno 10 - ora sub 13 - individuata in colore azzurro nella allegata planimetria ed a favore del subalterno 4 ora sub. 12;

E' presente la servitù di impianto con serbatoio GPL a carico della particella numero 59 foglio 1 sub ex 9 ora sub. 7 a favore della particella numero 59 sub. 10 - ora sub 13 - del foglio 1, costituita per destinazione del padre di famiglia.

Altresì il contatore dell'impianto elettrico è all'interno del capannone di cui al sub. 13 (già oggetto di esecuzione) ma serve anche il capannone identificato al subalterno 12; il contatore dell'acqua è unico per tutte le unità immobiliari della particella 59.

In ultimo con atto di vendita Rep. 3414/2377 di data 01.09.2017 Notaio Gea Arcella è stata costituita servitù di transito veicolare e di sosta temporanea costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. a peso del sub. 7 del mapp. 59 del fg. 1 e a favore del sub. 6 del mapp. 59 del fg. 1 da esercitarsi sul tracciato evidenziato in colore blu e sulle porzioni di area colorate in rosso

nell'elaborato planimetrico come allegato all'atto sotto la lettera "B"



Particolare viste prospettiche del fabbricato



Particolare area di pertinenza e accesso carraio fronte strada



Particolare area di pertinenza sub. 7



Particolare servitù di accesso



Particolare accesso pedonale sub. 6 e 7



Particolare ingresso pedonale sub. 6 e 7



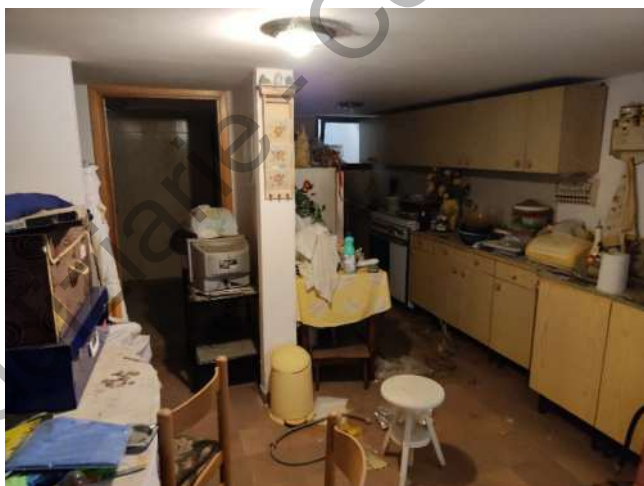
Particolare servitù bombolone gpl



Particolari viste interne abitazione piano rialzato



Particolari viste interne abitazione piano rialzato



Particolari viste interne autorimessa e piano interrato



Particolare ripostiglio piano interrato



Particolare accesso sub. 8 (BCNC)

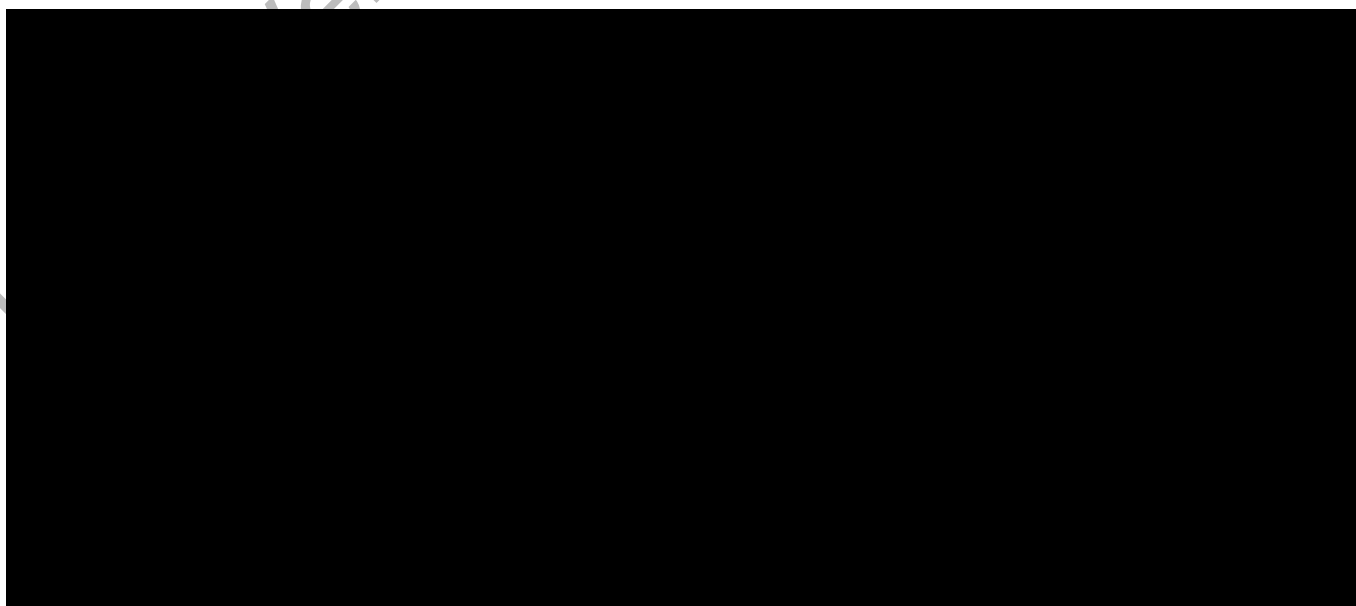


Particolare sub. 8 (BCNC) ex CT



Particolare caldaia su sottoportico

Provenienza e stato di possesso



Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze sono occupati dal soggetto sottoposto a procedura fallimentare.

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Santa Maria La Longa è emerso che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata con i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione edilizia** n. 1007 prot. n. 3392 del 13/02/1980 per la costruzione di due magazzini con annessa abitazione;
- **Autorizzazione di agibilità** n° 12/83 del 01.07.1983 **rilasciata solo per i due magazzini;**
- **Concessione edilizia** n. 04/83 prot. n. 3855/cat X del 17/03/1983 per la variante di ampliamento dell'abitazione;
- **Concessione edilizia** n. 14/82 prot. n. 353 del 13/04/1982 per la costruzione di una recinzione, **risulta mancante la certificazione di fine lavori;**
- **Concessione edilizia** n. 57/83 prot. n. 2195 del 20/06/1983 per la costruzione di una recinzione, **risulta mancante la certificazione di fine lavori;**
- **Concessione edilizia in sanatoria** n. 49/92 del 21/10/1992 per ampliamento fabbricato al piano interrato, modifiche interne e prospettiche, **risulta mancante la certificazione di abitabilità;**
- **Concessione edilizia** n. 50/92 pratica 92/2690 del 21/10/1992 interventi di ristrutturazione edilizia trasformazione del piano sottotetto ad abitativo ed ampliamento UUII, **risulta rilasciata la licenza di abitabilità n° 93/170 pratica 92/2690 in data 17.06.1988 sulla base della dichiarazione della DL che non necessitava di calcoli strutturali e di collaudo statico, ma il collaudo statico precedente era riferito solo ai magazzini.**
- **Denuncia di Inizio attività prot. 2526** del 27/03/2001 per interventi di pittura esterna del fabbricato è presente il certificato di collaudo finale di data 26.09.2001

Conformità urbanistica e catastale

• **Urbanistica -**

- Dai sopralluoghi effettuati sulla scorta degli elaborati architettonici di progetto è stata verificata la **NON REGOLARITA' URBANISTICA** dei beni si evidenziano le incongruità sopra riportate ed evidenziate in colore rosso;

• **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. La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi in quanto la parte di cui al sub. 8 (bene comune non censibile ex CT) è ancora riportata nella planimetria attuale e pertanto necessita di una sua variazione.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

- A parere dello scrivente, tutto quanto sopra descritto e specificato dovrà essere valutato ai fini d'una eventuale domanda di sanatoria in ottemperanza alle L.R. 19/2009 s.m.i. (così detta a regime, qualora le opere realizzate siano conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e d'attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.; vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente "Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 Legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio" redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008); il tutto previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Fatte salve le norme sovraordinate infra riportate:
 - tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997 e s.m.i.), sicurezza statica-antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009 e s.m.i.), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006 e s.m.i.), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 4 95/1992 e s.m.i.), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.) e impianti (D.M. 7/2008 e s.m.i.), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934,

L.R. 44/1985 e s.m.i.) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996 e s.m.i.), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998 e s.m.i.); tenendo in debita considerazione che "tempus regit actum". Inoltre, si evidenzia, che con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile (cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009 e s.m.i.). Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto non a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme sopra richiamate. Allo stato attuale lo scrivente, quindi, fa presente che NON è neppure in grado di quantificare i relativi costi per la sopra menzionata procedura, stante il caso di specie, i quali potranno e dovranno essere determinati unitamente all'amministrazione comunale al momento della presentazione d'afferente domanda debitamente istruita. **Nella valutazione a seguire, pertanto, si è tenuto in debita considerazione di tutto quanto sopra enunciato, applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale, in via prudenziale, dell'importo di stima oneri professionali esclusi. Per i deprezzamenti apportati vedasi parte analitica, sintesi valutativa e conclusioni (reconciliation), allegata al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale della stessa.**

Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 14.02.2023) 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. **34946** R.P. n. **5434** del **19 dicembre 2000**

Favore:

Contro:

Titolo:

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 4 (ora sub. 12 (cat D/8), sub. 7 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub. 11 (area urbana)

Restrizioni: annotamento RG 325436 RP 3463 dd 23.11.2022 relativamente al sub. 11

R.G. n. **12403** R.P. n. **2380** del **15 aprile 2005**

Favore:

Contro:

Titolo:

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 4 (ora sub. 12 (cat D/8), sub. 7 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6)

R.G. n. **14677** R.P. n. **2007** del **15 giugno 2018**

Favore:

Contro:

Titolo:

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 12 (cat C/2), sub. 7 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6)

R.G. n. **1149** R.P. n. **900** del **16 gennaio 2020**

Favore:

Contro:

Titolo:

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 2 (cat C/6), sub. 4 (ora sub. 12)(cat. D/8), sub. 7 (cat. A/7)

R.G. n. **14092** R.P. n. **10057** del **9 luglio 2020**

Favore:

Contro:

Titolo:

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 12 (cat C/2), sub. 7 (cat. A/7), sub. 8 (ente comune), sub. 9 (ente comune)

R.G. n. **25697** R.P. n. **19152** del **15 settembre 2022**

Favore:

Contro:

Titolo:

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 12 (cat C/2), sub. 7 (cat. A/7), sub. 11 (ente urbano)

Restrizioni: annotamento RG 32463 RP 3470 dd 23.11.2022 relativamente al sub. 11

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 1

Abitazione in bifamiliare in S.ta Maria La Longa - Via dei Platani, 11					
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO					
1 Reddito lordo annuo (Rla)					
Media ponderata					
€ / mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (Rla)		
2,00	344,00	688,00	8.256,00		
			8.256,00		
2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r lordo)					
Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi					
A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio					
Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza					
VALORE COMMERCIALE					
Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max			
900,00	344,00	309.600,00			
Valore al mq. min.		Valore min			
600,00	344,00	206.400,00			
REDDITO LORDO ANNUALE					
Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno			
3,30	344,00	13.622,40			
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno			
2,00	344,00	8.256,00			
		4,24%			
r_{medio}					
Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)					
1,00%					
per cui si avrà:					
r_{min}	4,24%	-1,00%	3,24%		
r_{max}	4,24%	1,00%	5,24%		
B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto.					
GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo					
GRM max = 1/ r_{min} =		$\frac{1}{3,24\%}$	= 30,86419753		
GRM min = 1/ r_{max} =		$\frac{1}{5,24\%}$	= 19,08396947		
GRM medio = (GRM max + GRM min) x ½			= 24,9740835		
C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM					
Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:					
$(GRM_{max} - GRM_{min}) / 2$		valore max +/-		5,890114033 ◀	
D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM					
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame					
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) +	Detrazioni (D) -	Max +/-
Conte sio Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	-0,25	0,7362643
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	-0,10	0,29
	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	0,00	1,47
	4	Accessi al fabbricato	0,00	-0,05	0,29
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00	0,29
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-0,20	0,88
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,10	0,59
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-0,35	1,03
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	0,00	0,29
Somma delle influenze			0,00	-1,05	5,890114
Per cui si avrà:					
GRM = GRM medio + $\sum (A) - \sum (D)$		= 23,9240835			
E Determinazione del saggio di capitalizzazione					
$r = 1/GRM =$		$\frac{1}{23,9240835}$	= 4,18%		
Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito					
V = Rla/r					
3	VALORE =	$\frac{8.256,00}{4,18\%}$	= EURO	197.517,23	
		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO arr.ti		€ 197.000,00	
		DEPREZZAMENTO PER ADEGUAMENTI URBANISTICI arr.ti			
		€ 197.000,00 * 0,95		€ 187.150,00	
		VALORE DI VENDITA FORZATA € 187150 * 0,75		€ 140.000,00	

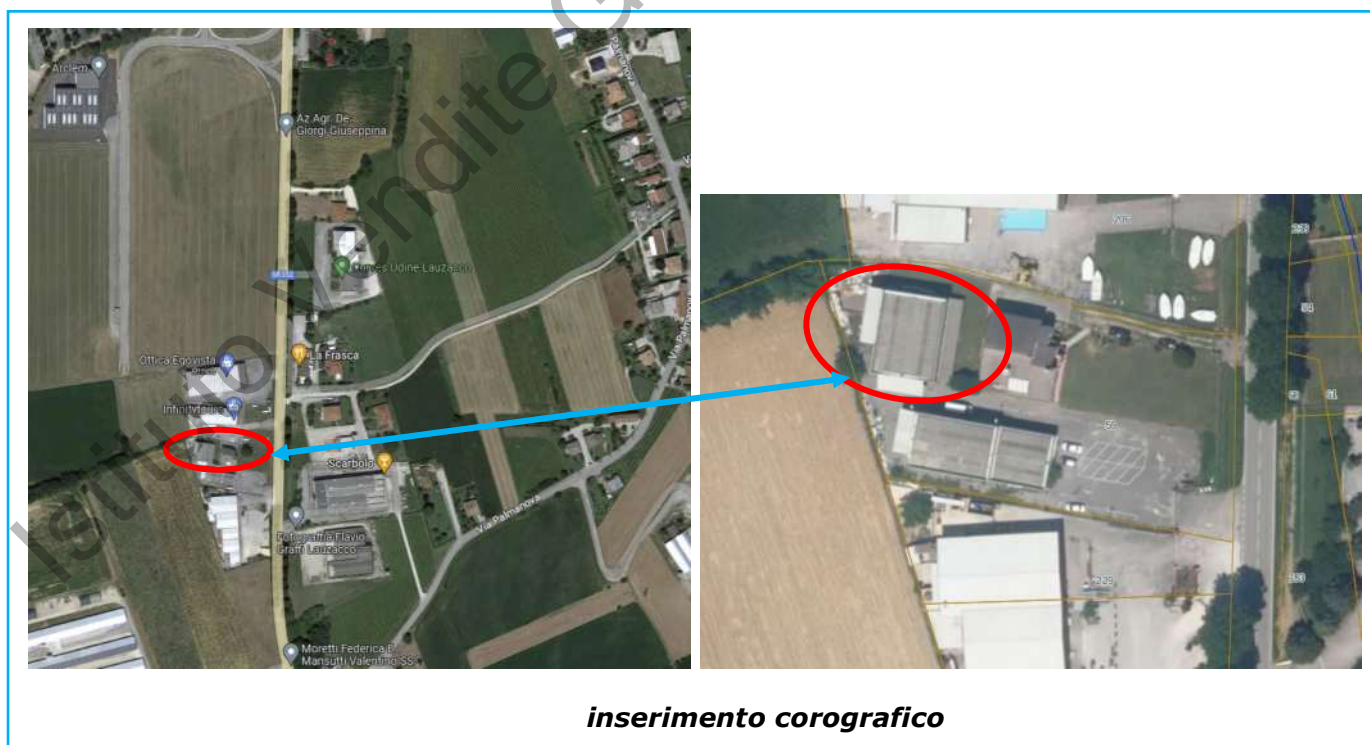
2.2 Immobili in comune di SANTA MARIA LA LONGA – viale dei Platani

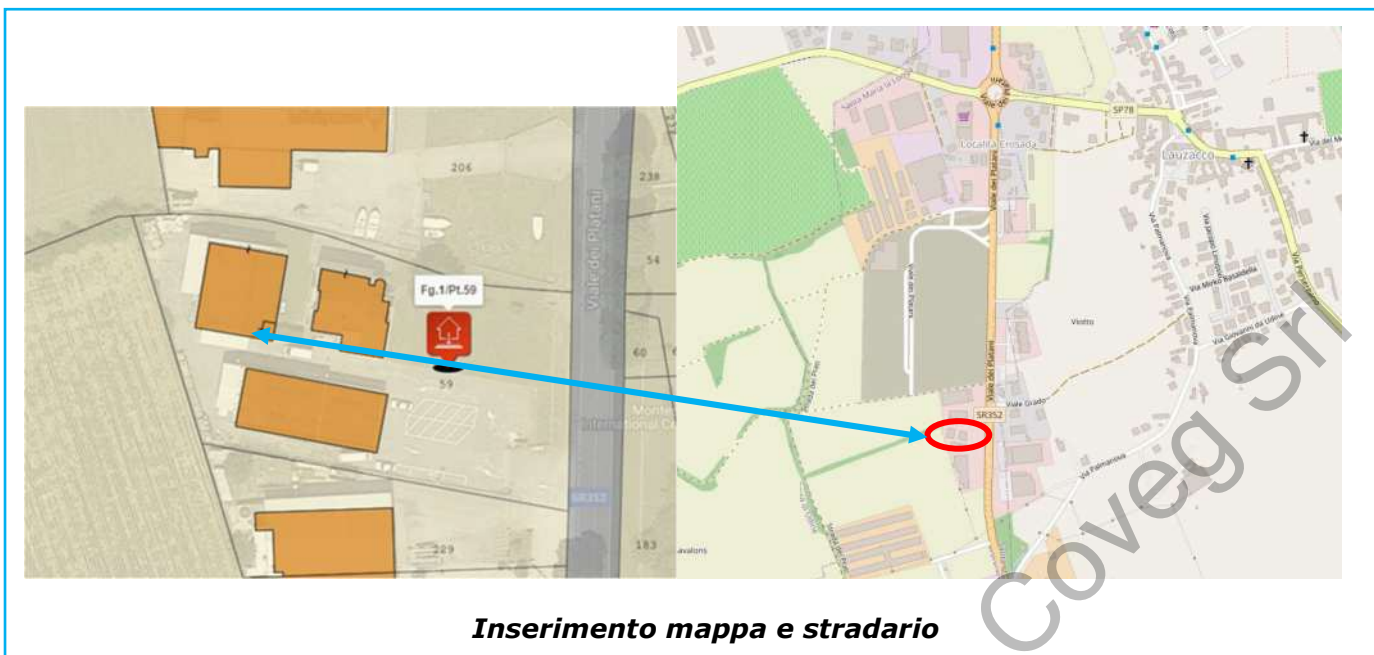
Identificazione catastale (Aggiornamento del 14.02.2023)

Catasto FABBRICATI								
Comune di SANTA MARIA LA LONGA								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
1	59			C/2		mq 332	Totale mq 327	€ 462,95
Indirizzo VIALE DEI PLATANI Piano T								
INTESTATI								
								Diritti e oneri reali
								Proprietà per 1/1

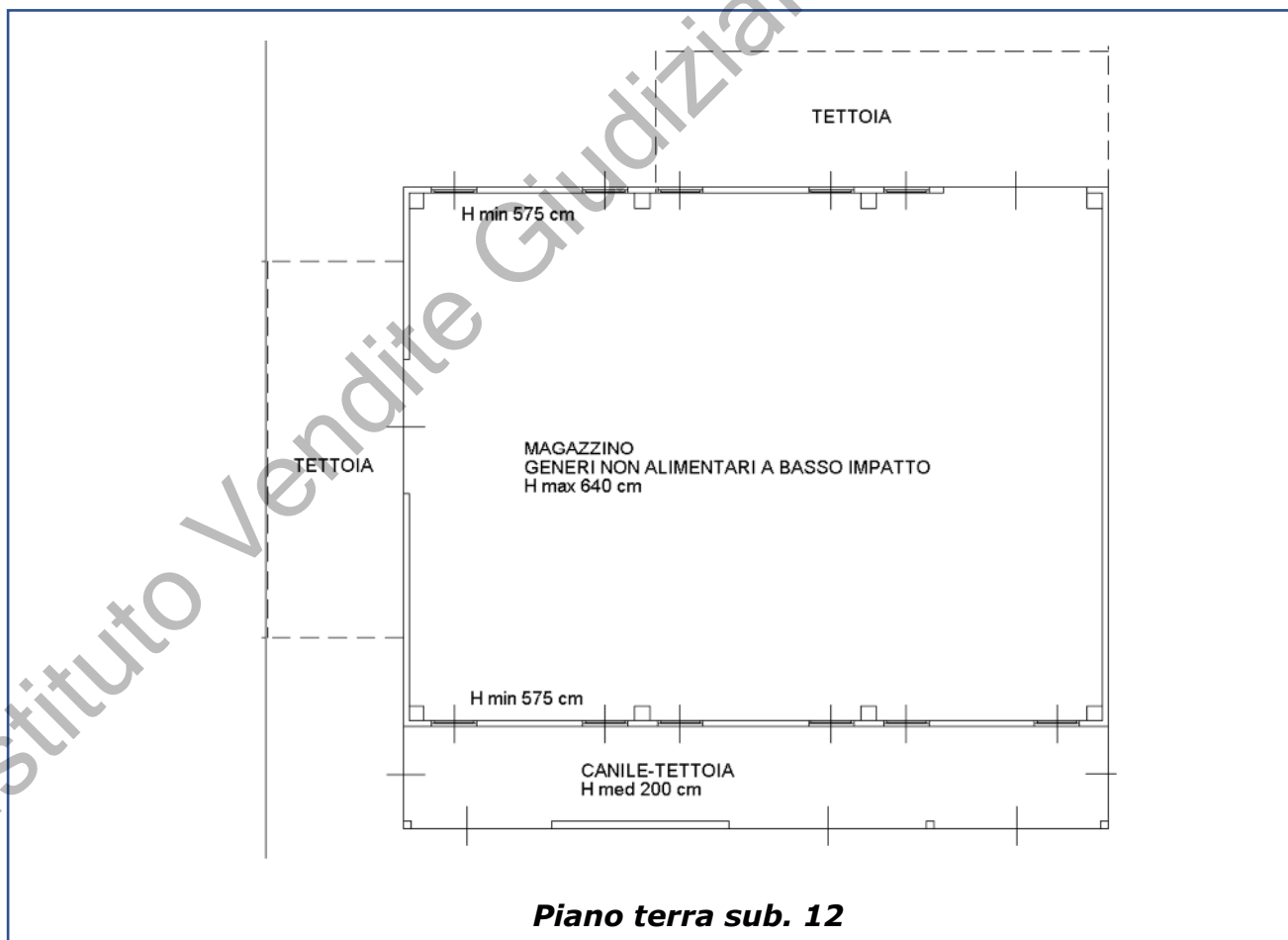
Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da un magazzino/deposito in Comune di S.ta Maria La Longa in zona extraurbana, con la presenza di attività private. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono buoni se considerato che il bene prospetta sulla SS 352 (Udine-Grado).

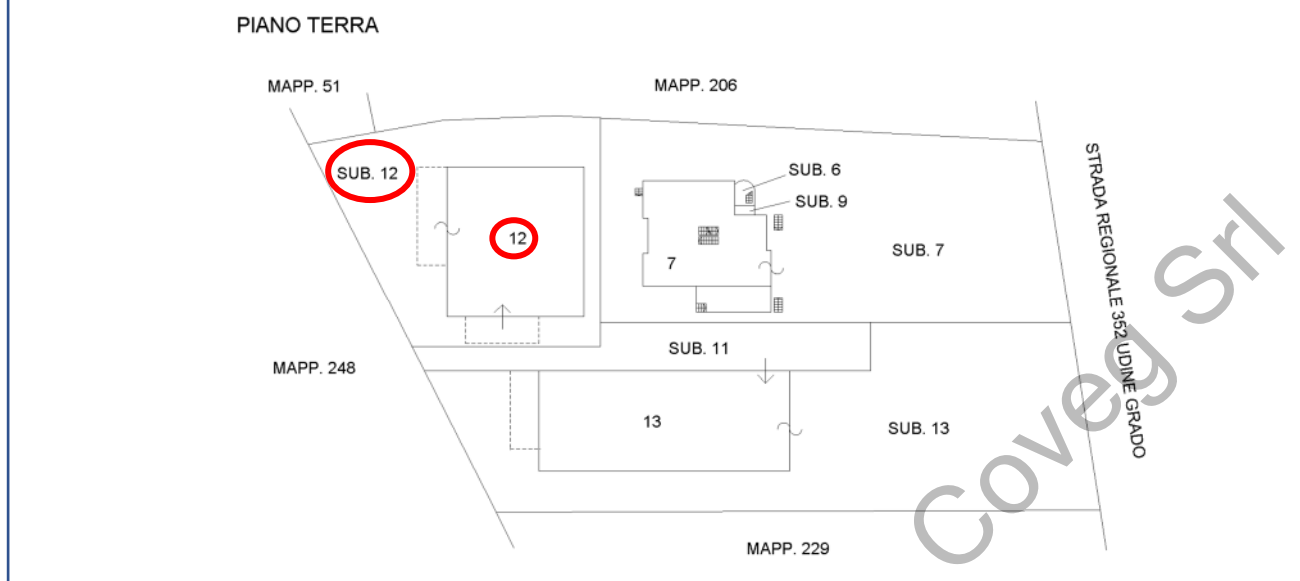




Configurazioni planimetriche



Elaborato Planimetrico



Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dagli elaborati 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.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
Magazzino				
PT	mq.	280,00	100%	mq. 280,00
SOMMANO				mq. 280,00

Descrizione Sommaria

Il corpo di fabbrica con pianta ed elle composto da una campata e con destinazione a deposito/magazzino è stato eretto agli inizi degli anni '80. Le caratteristiche strutturali e di finitura comprendono fondazioni a plinti a bicchiere collegati da cordoli longitudinali e laterali, pilastri in elevazione in c.a.v. prefabbricati, travi in c.a.p., copertura a due falde, coppelle di copertura in c.a.p.. con manto in onduline di

fibrocemento (si specifica che considerando la data di costruzione si ritiene che la copertura sia in lastre di eternit) e lucernari fissi in lastre traslucide (talune da riparare in quanto percola acqua meteorica). Il tamponamento esterno è con pannelli prefabbricati in c.a.p.. La pavimentazione è in liscio di cemento con rifinitura al quarzo. I serramenti sono in ferro, insite due portoni d'ingresso a due ante a scorrere. Il capannone ricomprende un vano unico è privo di impianto di riscaldamento ed è presente un impianto di illuminazione vetusto ed apparentemente da adeguare alle normative vigenti.

Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.

Si precisano altresì le seguenti servitù citate e costituite con l'atto di divisione di data 20 ottobre 1999 repertorio n. 41853 notaio Petrosso che qui si riportano (come da allegato "G" all'atto di provenienza- planimetria esplicativa):

"a) servitù di transito pedonale e carraio a peso della porzione di area di pertinenza esclusiva del Sub. 7 individuata in colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "G", previa visione e lettura datane alle parti, ed a favore dell'unità immobiliare individuata con il sub. 6, nonché servitù di uso esclusivo di 2 posti auto scoperti posizionati sulla medesima area, ciascuno della dimensione di metri lineari 2,50 x 5, ed individuati con segno tratteggiato e con la lettera P nella planimetria come sopra legata sub "G".

b) Servitù di transito pedonale e carraio, rispettando gli eventuali parcheggi esistenti e futuri, da esercitarsi a peso della porzione di area pertinenziale al subalterno 10 - ora sub. 13 - individuata in colore verde nella allegata planimetria ed a favore dei subalterni 4 - ora sub. 12 - 8;

c) servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi a peso della porzione di area pertinenziale subalterno 4 - ora sub. 12 - individuata in colore rosso nella allegata planimetria ed a favore del subalterno 10 - ora sub 13;

d) servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi a peso della porzione di area pertinenziale subalterno 10 - ora sub 13 - individuata in colore azzurro nella allegata planimetria ed a favore del subalterno 4 ora sub. 12;

Altresì il contatore dell'impianto elettrico è all'interno del capannone di cui al sub. 13 (già oggetto di esecuzione) ma serve anche il capannone identificato al subalterno 12; il contatore dell'acqua è unico per tutte le unità immobiliari della particella 59. Sulla parete ad ovest risultano installati i contatori gas a servizio delle abitazioni.

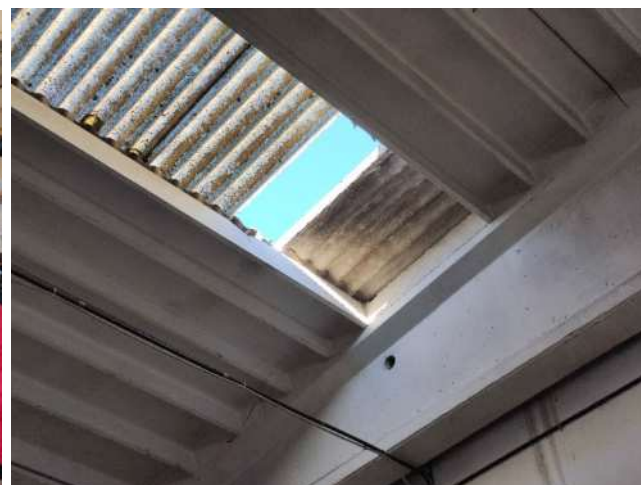
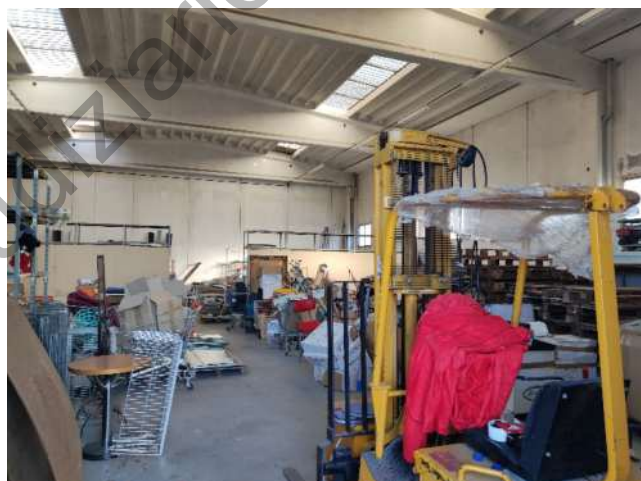
Si precisa che per accedere al magazzino bisogna transitare sull'area urbana individuata sull'elaborato planimetrico sub. 11 che attualmente è di altra proprietà e non risultano trascritte servitù di passaggio, pertanto all'attualità il bene risulta intercluso.



Particolari viste prospettiche del fabbricato

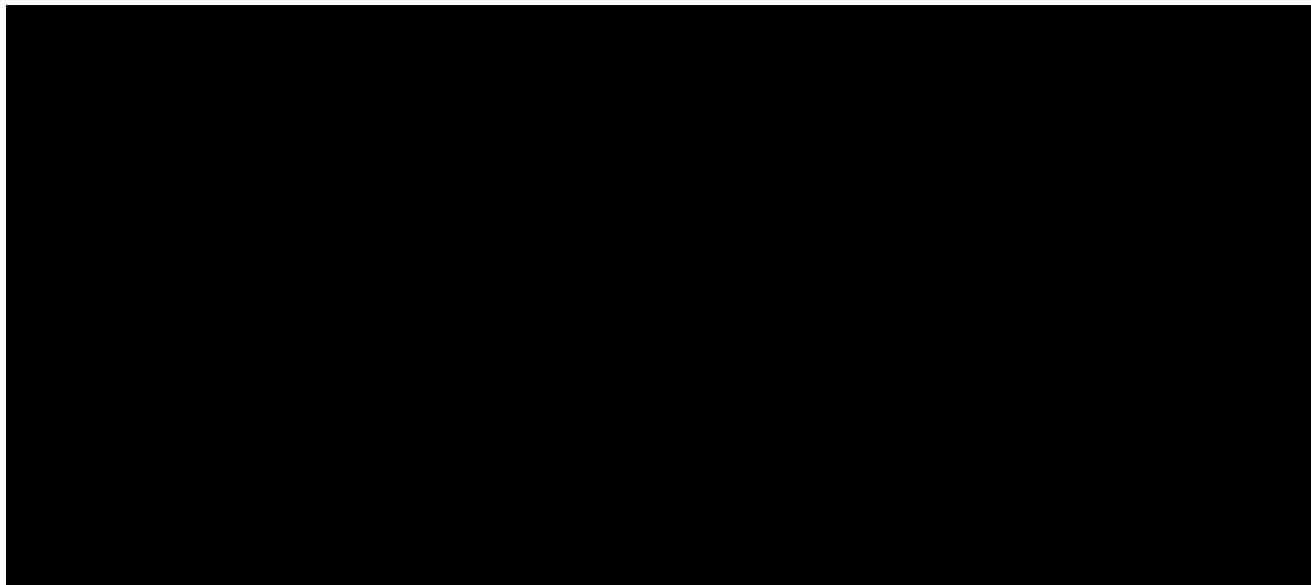


Particolari contatori gas



Particolari viste interne magazzino

Provenienza e stato di possesso



Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Santa Maria La Longa è emerso che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata con i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione edilizia** n. 1007 prot. n. 3392 del 13/02/1980 per la costruzione di due magazzini con annessa abitazione;
- **Autorizzazione di agibilità** n° 12/83 del 01.07.1983 **rilasciata solo per i due magazzini;**
- **Concessione edilizia** n. 64/89 pratica n. 89/2201 del 30/11/1989 per la costruzione di tettoie e canile;

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

Conformità urbanistica e catastale

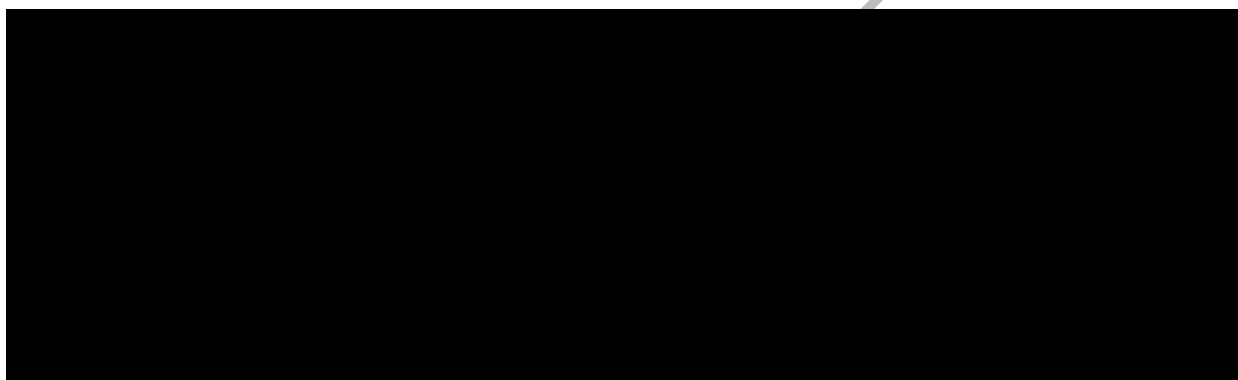
- **Urbanistica** -
- Dai sopralluoghi effettuati sulla scorta degli elaborati architettonici di progetto è stata verificata la REGOLARITA' URBANISTICA dei beni;
- **Catasto**
- Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7

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 14.02.2023) 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:**

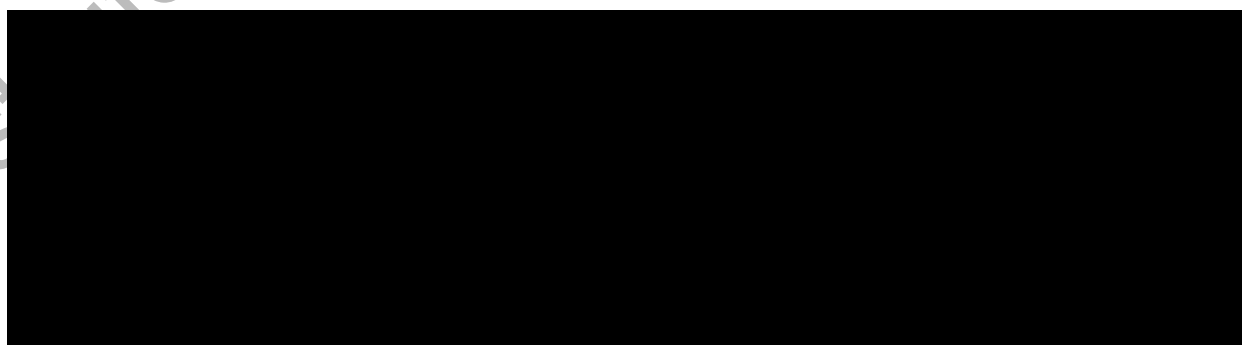
R.G. n. **34946** R.P. n. **5434** del **19 dicembre 2000**



Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 4 (ora sub. 12 (cat D/8), sub. 7 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6) e sub. 11 (area urbana)

Restrizioni: annotamento RG 325436 RP 3463 dd 23.11.2022 relativamente al sub. 11

R.G. n. **12403** R.P. n. **2380** del **15 aprile 2005**



Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 4 (ora sub. 12 (cat D/8), sub. 7 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6)

R.G. n. **14677** R.P. n. **2007** del **15 giugno 2018**

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 12 (cat C/2), sub. 7 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6)

R.G. n. **1149** R.P. n. **900** del **16 gennaio 2020**

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 2 (cat C/6), sub. 4 (ora sub. 12) (cat. D/8), sub. 7 (cat. A/7)

R.G. n. **14092** R.P. n. **10057** del **9 luglio 2020**

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 12 (cat C/2), sub. 7 (cat. A/7), sub. 8 (ente comune), sub. 9 (ente comune)

R.G. n. **25697** R.P. n. **19152** del **15 settembre 2022**

Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 12 (cat

C/2), sub. 7 (cat. A/7), sub. 11 (ente urbano)

Restrizioni: annotamento RG 32463 RP 3470 dd 23.11.2022 relativamente al sub. 11

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 2

3								
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 IMU della zona		25,0	mq	600,00	15.000,00		
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%		€	15.000,00	450,00		
Costo area (CA)						15.450,00		
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 -		608,00	mq	280	170.240,00		
	Costo di costruzione uffici, esposizione, ecc. - CCU			mq				
	Costo di costruzione tettoie, ecc. CC1			mq				
	Costo di costruzione altri manufatti - (C.T. depositi, cabine) - CC2			mq				
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE -	10,00		mq	320	3.200,00		
	Costo di costruzione recinzione CCR (IMPUTATO 50% CON I CONFINANTI)			ml		0,00		
Oneri	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)			mq		0,00		
	Altri costi a corpo (cabina elettrica) CAC					0,00		
	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS		0,00	€/mq.		0,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq.	280	1.960,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	6%		€	173.440,00	10.406,40		
Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+)	2%		€	175.400,00	3.508,00			
Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%				0,00			
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						189.314,40		
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)^n - 1]	15.450	5,00%	14	70,00%	633,47	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d* CC [(1+r)^n - 1]	189.314	5,00%	10	30,00%	2.356,76	
Oneri finanziari (OF)						2.990,22		
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)	15.450	633	16.083,47	5,00%	804,17	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	189.314	2.357	191.671,16	5,00%	9.583,56	
Utile del promotore (UP)						10.387,73		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						218.142,36		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		40	70	57,14%	75%	29,74%		
Quota deprezzamento finiture		30	30	100,00%	10%	10,00%		
Quota deprezzamento impianti		30	30	100,00%	15%	15,00%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				54,73%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					16.887,64	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					201.254,71	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-110.156,27	
Deprezzamento Funzionale (Dfu)								
Spese necessarie per adeguamenti funzionali considerate nel deprezzamento (Dece)								
1	Adeguamento urbanistico e catastale							
2	Verifica ed adeguamento impianti tecnologici (antincendio - elettrico - riscaldamento, ecc.)							
2	Verifica ed eventuale bonifica materiali nocivi (eternit, ecc...)							
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu) VIENE CONSIDERATO NEI DEPREZZAMENTI CHE SEGUONO								
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	75%	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valori €
Affitto con standard ordinari	280,00	1,20	12,00	4.032,00	3.024,00	1,00%	44	
Affitto al momento attuale	280,00	0,90	12,00	3.024,00	2.268,00			
Differenza canone (a)		756,00						
Capitaliz. = a*(1+r)^n - 1 / r*(1+r)^n								
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)							-26.804,32	
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)		VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
situazione geopolitica		107.986,09	30%					-32.395,83
Deprezzamento economico complessivo (DE)							-59.200,15	
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)						-169.356,42
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO							48.785,94	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO							49.000,00	
DEPREZZAMENTO FUNZIONALE € 49000,00 x 0,80 (per adeguamenti impiantistici, interclusione, ecc..)							39.200,00	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO							39.000,00	
VALORE MONOPARAMETRICO € 139,28								
VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE € 39000,00 x 0,75 ARROTONDATO							29.000,00	
VALORE MONOPARAMETRICO € 103,57								

2.3 Immobili in comune di UDINE – via Jacopo e Giulio Andrea Pirona

Identificazione catastale (Aggiornamento del 14.02.2023)

Catasto FABBRICATI Comune di UDINE								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
65	1010	19	3	A/2	1	6,5 Vani	Totale mq. 119 Totale escl. aree scoperte mq 110	€ 570,68
Indirizzo VIA JACOPO E GIULIO ANDREA PIRONA n. 33 Scala A Piano S1-4								
INTESTATI								
							Diritti e oneri reali	
							Nuda proprietà per 1/2	
							Usufrutto per 1/1	
							Nuda proprietà per 1/2	

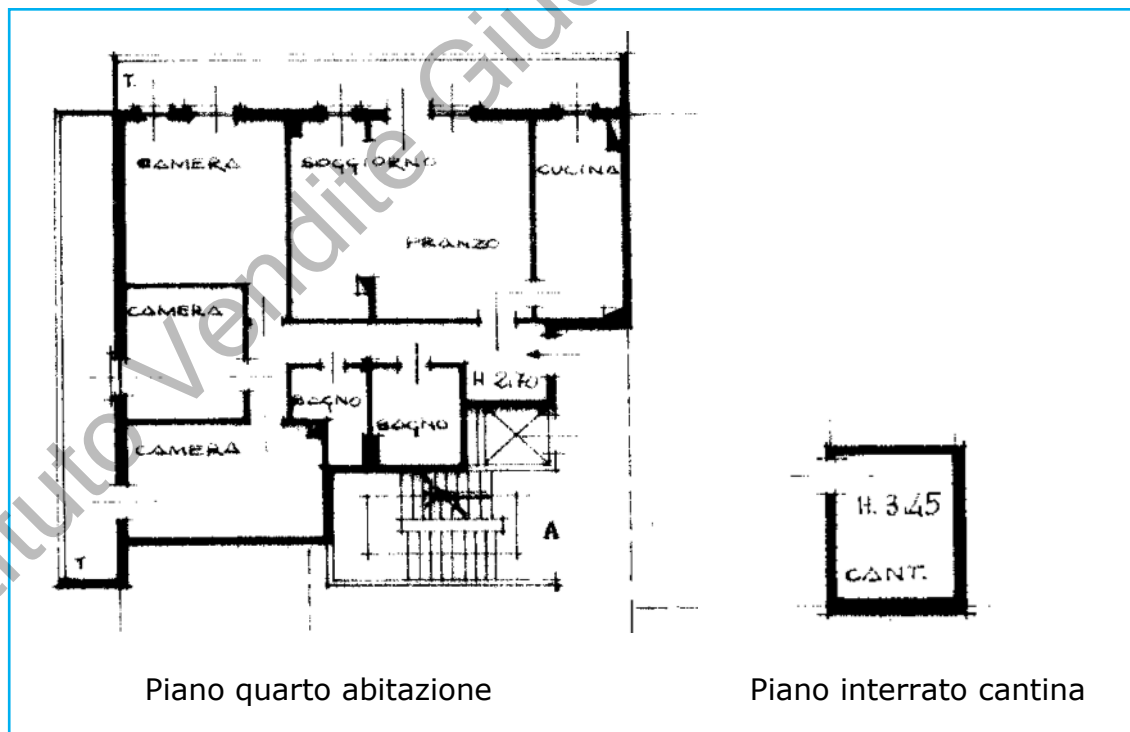
Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento di abitazione in condominio, sito nella periferia a sud del comune di appartenenza, in fregio alla via Pirona, la zona di inserimento è un ambito urbanizzato con la presenza di abitazioni in contesti condominiali. I servizi pubblici e privati distano a qualche centinaio di metri, ove nei pressi sono presenti attività per il commercio e terziario. Con strade di normale scorrimento veicolare.





Configurazioni planimetriche



Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie e confrontate con gli elaborati architettonici reperiti, 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.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione				
P4° - abitazione	mq.	110,00	100%	mq. 110,00
P4° - terrazze	mq.	32,00	30%	mq. 9,60
PS1 - cantina	mq.	5,00	25%	mq. 1,25
SOMMANO				mq. 120,85

Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende un appartamento di abitazione posto al piano quarto (quinto fuori terra) da cui si accede attraverso il vano scala ed elevatore meccanico su ballatoio comune, facente parte integrante di un complesso residenziale posto in fregio alla via Pirona in località Cussignacco da cui vi si accede dal civico 33 della scala A a mezzo di un cancello pedonale.

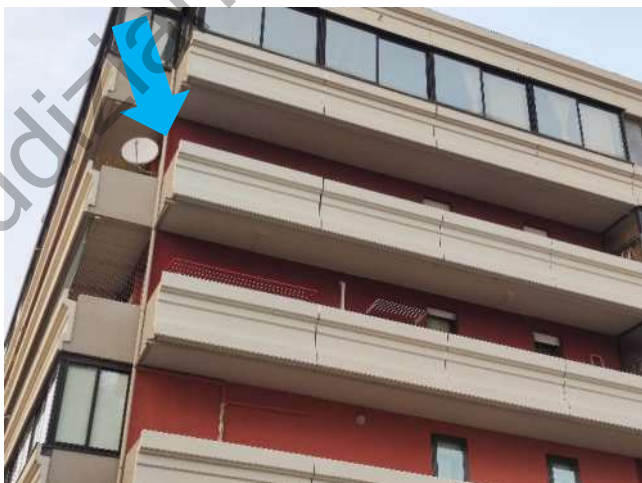
L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso considerato la data di realizzazione.

L'appartamento de quo è diviso internamente dai seguenti vani: atrio, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e due terrazze; al piano interrato trovasi la cantina.

Lo stesso si presenta con finiture della seguente tipologia: piastrelle di ceramica nella zona giorno, parchetti in quadrotti di legno nelle camere da letto, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica di diversa fattura, serramenti esterni in legno con vetro camera (abbisognanti di manutenzione) e cassonetti coprirullo con avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pareti in forato intonacate e tinteggiate, ecc.

In relazione agli impianti tecnologici, il riscaldamento e produzione di acqua calda avviene tramite caldaia autonoma che dimostra tutta la sua vetustà ed alimentata a gas metano con corpi radianti in acciaio, l'impianto elettrico è posto sottotraccia.

Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.



Particolari viste prospettiche del fabbricato



Particolare area di sedime condominiale



Vano soggiorno



Vano soggiorno



Vano cucina



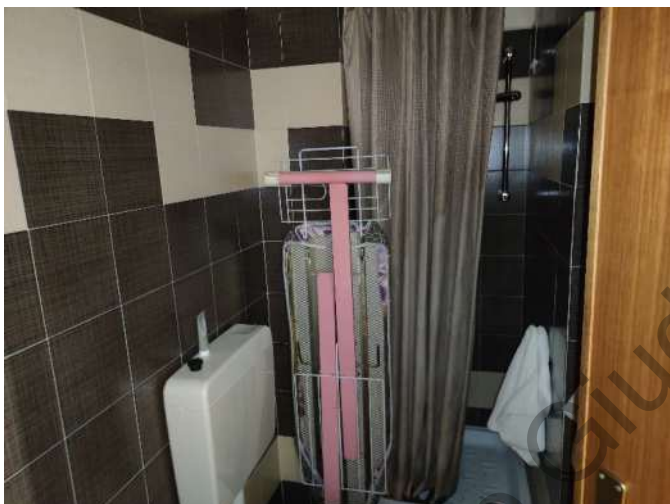
Particolare caldaia – posta nel vano cucina



Vano disimpegno



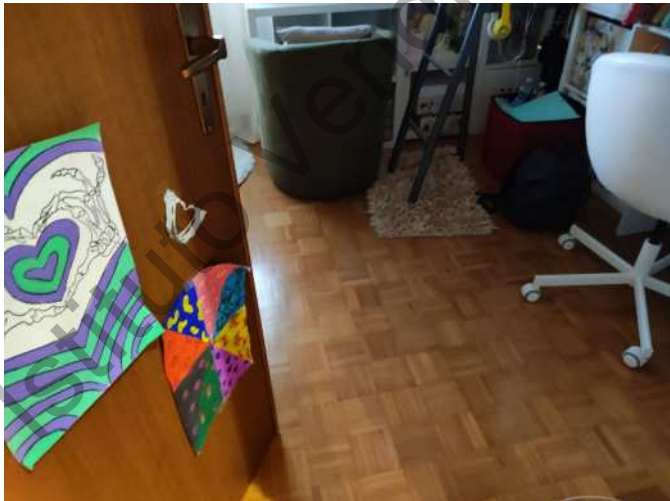
Vano 1° bagno



Vano 2° bagno



Vano 1^ camera da letto



Vano 2^ camera da letto



Vano 2^ camera da letto

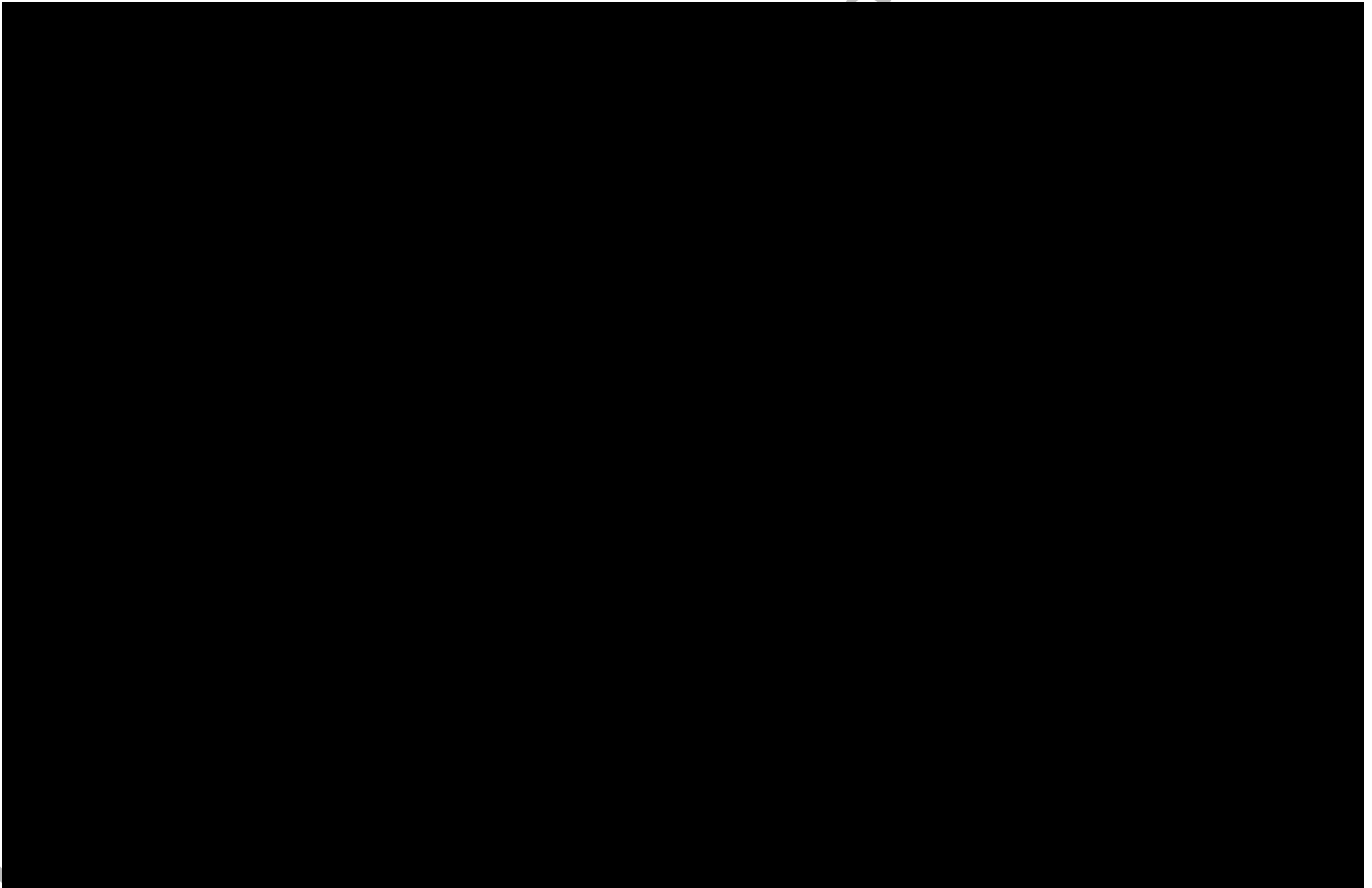


Particolare terrazzo



Particolare vano cantina

Provenienza e stato di possesso



Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze sono occupati dal Sig. Comuzzi Michele (nudo proprietario).

Informazioni urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Udine è emerso che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata con i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n° 631 Ed. 77 P.G. 15394 del 12/05/1978** per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi – sul lotto R della lottizzazione "Cussignacco Sud".
- **Concessione edilizia n° 631 Ed. 77 P.G. 15394 del 21/06/1979** per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi – sul lotto R della lottizzazione "Cussignacco Sud".
- **Concessione edilizia n° 631 Ed. 77 P.G. 2466/81 del 25/06/1982** per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi – sul lotto R della lottizzazione "Cussignacco Sud".
- **Autorizzo in Linea di Polizia Edile n° 631 Ed. 77 P.G. 4892/85 del 10/06/1985** per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi – sul lotto R della lottizzazione "Cussignacco Sud".
- **Dichiarazione di abitabilità PG 34493 del 05/09/1986.**

Per quanto sopra dall'analisi dello stato di fatto, eseguito in sede di sopralluogo, del fabbricato de quo, risulta la sostanziale REGOLARITA' URBANISTICA limitatamente alla porzione di fabbricato di relazione.

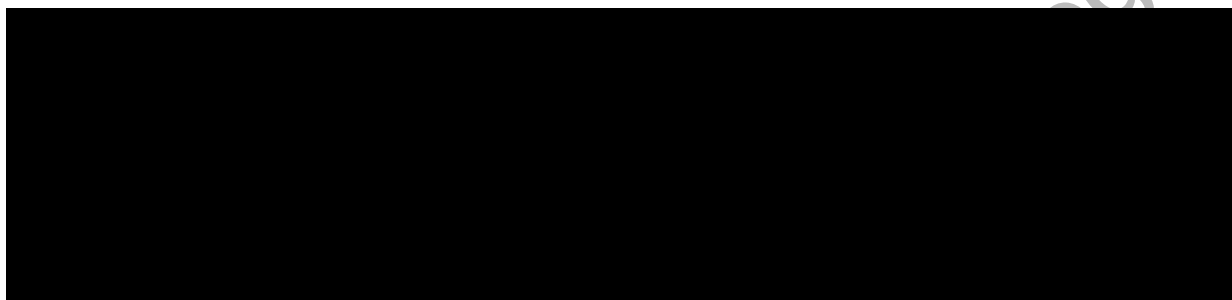
Conformità urbanistica e catastale

- **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

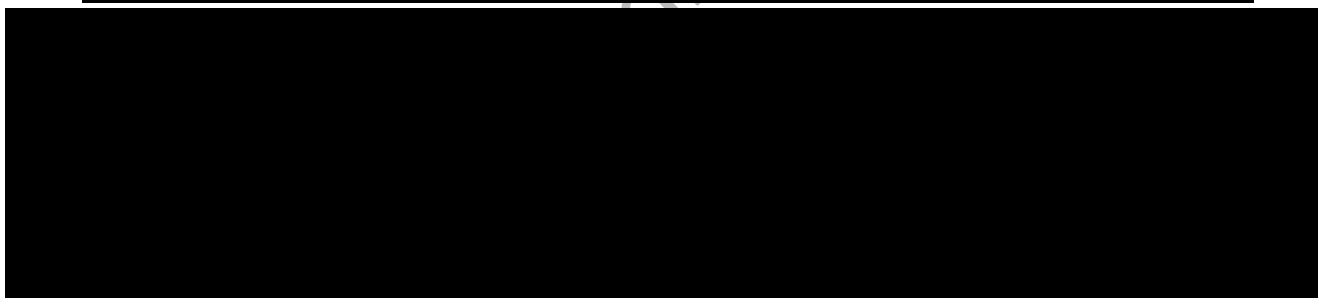
Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 17.01.2023) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **3843** R.P. n. **496** del **27 febbraio 2015**



Beni: Comune di Udine fg. 65 Map. 1010 sub. 19 (cat A/2)

R.G. n. **14677** R.P. n. **2007** del **15 giugno 2018**



Beni: Comune di S.ta Maria La Longa (UD) fg. 1 Map. 59 sub. 12 (cat C/2), sub. 7 (cat. A/7), sub. 2 (cat. C/6)

Si segnala che risulta mancante la trascrizione della sentenza del fallimento sul bene esaminato.

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 3

Appartamento in Udine - Via Pirona, 33					
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO					
1 Reddito lordo annuo (R_{la})					
Media ponderata					
€/ mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})		
4,20	121,00	510,00	6.120,00		
			6.120,00		
2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})					
Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi					
A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio					
Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza					
VALORE COMMERCIALE					
Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max			
900,00	121,00	108.900,00			
Valore al mq. min.		Valore min			
550,00	121,00	66.550,00			
REDDITO LORDO ANNUALE					
Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno			
4,40	121,00	6.388,80			
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno			
3,10	121,00	4.501,20			
		r medio	6,21%		
Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)					
			1,00%		
per cui si avrà:					
r min	6,21%	-1,00%	5,21%		
r max	6,21%	1,00%	7,21%		
B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo					
GRM max = 1/ r_{min} =		$\frac{1}{5,21\%}$	= 19,20529801		
GRM min = 1/ r_{max} =		$\frac{1}{7,21\%}$	= 13,87559809		
GRM medio = (GRM max + GRM min) x ½			= 16,54044805		
C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM					
Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:					
(GRM max - GRM min) / 2		valore max +/-	2,664849964 ◀		
D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM					
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame					
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) +	Detrazioni (D) -	Max +/-
Conte- sto Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	0,00	0,3331062
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	0,10	0,13
	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	-0,25	0,67
	4	Accessi al fabbricato	0,05	0,00	0,13
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	-0,10	0,13
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-0,10	0,40
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,10	0,27
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-0,15	0,47
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	-0,05	0,13
Somma delle influenze			0,05	-0,65	2,66485
Per cui si avrà:					
GRM = GRM medio + Σ (A) - Σ (D) =		15,94044805			
E Determinazione del saggio di capitalizzazione					
r = 1/GRM =		$\frac{1}{15,94044805}$	= 6,27%		
Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito					
V = R_{la}/r					
3 VALORE =		6.120,00	= EURO	97.555,54	
		6,27%			
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO arr.ti				€ 98.000,00	
DEPREZZAMENTO PER VENDITA DI QUOTA arr.ti					
€ 98000,00 * 0,85				€ 83.300,00	
VALORE DI VENDITA FORZATA € 83300 * 0,75 arr.				€ 62.500,00	

CALCOLO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

A favore del Sig. Comuzzi Fernando nato il 22.10.1949

Tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto			
Con decreto interdirigenziale 20 dicembre 2022 (G.U. n.304 del 30.12.2022) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse del 5% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2022 (G.U. n. 292 del 15.12.2022), in vigore dal 1° gennaio 2023.			
PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
al tasso di interesse del 5%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	19	95,00	5,00
da 21 a 30	18	90,00	10,00
da 31 a 40	17	85,00	15,00
da 41 a 45	16	80,00	20,00
da 46 a 50	15	75,00	25,00
da 51 a 53	14	70,00	30,00
da 54 a 56	13	65,00	35,00
da 57 a 60	12	60,00	40,00
da 61 a 63	11	55,00	45,00
da 64 a 66	10	50,00	50,00
da 67 a 69	9	45,00	55,00
da 70 a 72	8	40,00	60,00
da 73 a 75	7	35,00	65,00

Valore dell'usufrutto € 62.500,00 * 35% = arr.ti € 22.000,00

Valore della nuda proprietà € 62.500,00 * 65% = arr.ti € 40.500,00

Valore della quota in capo alla [REDACTED]**€ 22.000,00**

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.
	LOTTO			
2,1- Abitazione in S.ta Maria La Longa -Via dei Platani n. 11 -	1	Income Approach	€ 187.150,00	€ 140.000,00
2,2- Magazzino in S.ta Maria La Longa - Via dei Platani n. 11	2	Coast Approach	€ 39.000,00	€ 29.000,00
2,3- Abitazione in Udine - Via J. E G.A. Pirona n. 33	3	Income Approach	€ 83.300,00	€ 22.000,00

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 bifamiliare completa di accessori, con lacune urbanistiche e gravato da servitù - posta in comune di S.ta Maria La Longa (UD) alla via dei Platani n. 11.

Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI								
Comune di SANTA MARIA LA LONGA								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
1	59	7		A/7	U	12 Vani	Totale mq. 265	€ 1.146,53
							Totale escl. aree scoperte mq 250	
1	59	2		C/6	1	70 mq	Totale mq 82	€ 133,76
Indirizzo VIALE DEI PLATANI Piano S1-T								

INTESTATI

Diritti e oneri reali

Proprietà per 1/1

Prezzo base d'asta del Lotto per la quota dell'intero

€ 140.000,00

(Euro centoquarantamila/00)

LOTTO 2

Descrizione lotto:

Magazzino con area pertinenziale, gravato da servitù a favore e contro, con accesso intercluso posto in comune di S.ta Maria La Longa (UD) alla via dei Platani n. 11.

Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI								
Comune di SANTA MARIA LA LONGA								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
1	59			C/2		mq 332	Totale mq 327	€ 462,95
Indirizzo VIALE DEI PLATANI Piano T								
INTESTATI								
							Diritti e oneri reali	
							Proprietà per 1/1	

Prezzo base d'asta del Lotto per la quota dell'intero

€ 29.000,00

(Euro ventinovemila/00)

LOTTO 3

Descrizione lotto:

Appartamento di abitazione in condominio posto in comune di Udine alla via Jacopo e Giulio Andrea Pirona n. 33.

Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI									
Comune di UDINE									
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale		Rendita
65	1010	19	3	A/2	1	6,5 Vani	Totale mq.	119	€ 570,68
							Totale escl. aree scoperte mq	110	
Indirizzo VIA JACOPO E GIULIO ANDREA PIRONA n. 33 Scala A Piano S1-4									
INTESTATI									
							Diritti e oneri reali		
							Nuda proprietà per 1/2		
							Usufrutto per 1/1		
							Nuda proprietà per 1/2		

Prezzo base d'asta del Lotto per il diritto di usufrutto

€ 22.000,00

(Euro ventiduemila/00)

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 garantirne 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 e/o di spese condominiali.*
- ✚ *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 20 aprile 2023

L’ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)



TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

Verbale di deposito ed asseverazione

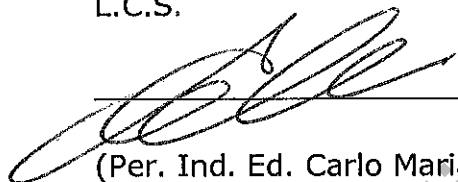
L'anno 2023, addì ~~27~~ del mese di aprile in Udine avanti al dott. Gianmarco Calienno, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

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:

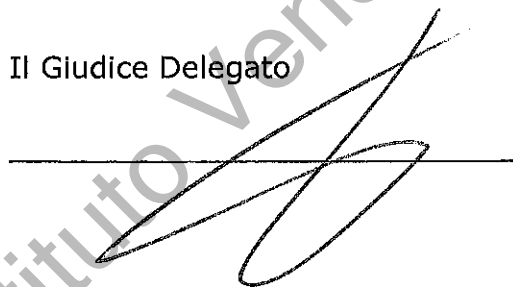
"Sono e mi chiamo Carlo Maria Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Viale Venezia n. 289, di professione perito industriale edile".-

L.C.S.



(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato



Tribunale di Udine

*STIMA
INVENTARIO*

*Fallimento
N° 21/2022*

*Curatore fallimento: Avv. Nicola Paolini
Giudice delegato: Dott.ssa Gianmarco Calienno*



COVEG
Istituto Vendite Giudiziarie



[Handwritten signatures]







Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

TRIBUNALE DI UDINE









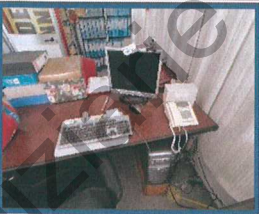
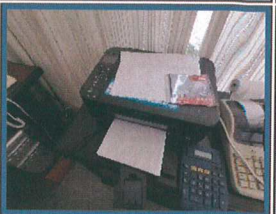







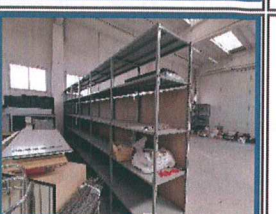
A seguito del conferimento di incarico di stima dei beni mobili e registrati, del Fallimento sopra descritto, io sottoscritto *Cunta Alessandro* quale socio titolare della Coveg srl istituto Vendite Giudiziarie, il giorno *4* del mese di *agosto* 2022 alle ore *10.01*, mi sono recato presso il magazzino in Viale dei Platani, 9 Santa Maria la Longa del fallimento sopradescritto in ed ho rinvenuto quanto segue: *72*

Riepilogo beni Comuzzi Gianfranco-> ubicazione:

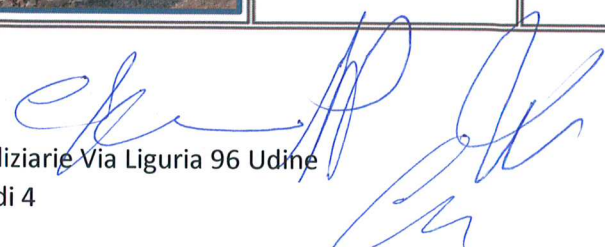
lotto	Descrizione	foto	foto	valore
1				
2				
3	N.2scale,n.2 scalette ed un carellno 2 ruote			10,00
4	N.100 bancali di varie tipologie			100,00
5	N.4 banchi da mercato richiudibili misure 195x100xh65cm			40,00

Cunta Alessandro

Inventario e stima beni "Fallimento n°21/2022" Comuzzi Fernando

lotto	Descrizione	foto	foto	valore
6	Ufficio composto da scrivania misura 160x75 cm, una vetrina misura 90x45xh180cm danneggiata una vetrina 6 ante scorrevoli misure 180x45h190cm, un mobile due ante 5 vani a giorno misure 150x45xh186cm, n.3 scrivanie varie misure obsolete, n.3 sedie			0,00
7	Fotocopiatrice Nashuatec 1315, fax Brother 1020e, HP Officejet g85 obsoleta			50,00
8	Arredo ufficio composto da scrivania mis.190x90cm, n.2 mobili 2 ante mis.90x45xh140cm, un mobile basso tre ante misure 150x46xh 77 cm, n.2 vetrine a due ante misure 60x45xh190 cm, una sedia ed una poltroncina su ruote in similpelle			0,00
9	Computer monitor con tastiera e mouse ed una fotocopiatrice Canon mg4250 il tutto obsoleto			0,00
10	banco cassa 190x90cm obsoleto, e registratore di cassa di vecchia generazione			0,00
11	un banco pieghevole da mercato mis.120x200 xh53cm, un banco pieghevole da mercato mis.120x200xh65cm			20,00
12	Carrello elevatore Sacer tipo L125 portata 1200kg n.8813, con caricabatterie			300,00
13	Scaffalatura cinque ripiani misure 60x250cm per totali 43ml			215,00

lotto	Descrizione	foto	foto	valore
14	N.4 scale in alluminio			20,00
15	Scaffalatura di tipo a gondola smontata il tutto a monte			100,00
16	N.4 banchi espositori misure 145x66xh88cm, a monte arredo negozio non ben identificabile, ceste pieghevoli, ceste su ruote, carrelli, cavalletti in legno			50,00
17	Un transpallet Bolzoni TSM 128354			100,00
18	N.3 ombrelloni da esterno			60,00
19	In stato di abbandono scaffalature di vario genere tipologie il tutto a Monte			10,00
20	Giacenze di magazzino riguardanti beni da commercio ambulante settore casalingo giocattoli il tutto a monte			100,00
21	Navetta porta rifiuti probabile proprietà di terzi			0,00



lotto	Descrizione	foto	foto	valore
22				
23				
24				

stima totale

€ 1.175,00

CONCLUSIONI

Tutti i beni inventariati sono valorizzati nello stato in cui si trovano, tenendo conto del valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. La valorizzazione tiene conto dello stato di conservazione dei beni al netto di Iva e diritti d'asta con la formula del visto e piaciuto priva di ogni garanzia

lo stimatore IVG

Cunta Alessandro

