



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 42/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Giovanna MULLIG

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie, COVEG S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luca Vuerich**

CF: VRCLCU71P30L483Y

con studio in UDINE (UD) VIA TRICESIMO, 103/A

telefono: 0432509738

fax: 0432509738

email: [lucavu00@vuerichlcpd.191.it](mailto:lucavu00@vuerichlcpd.191.it)

PEC: [luca.vuerich@geopec.it](mailto:luca.vuerich@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un **appartamento** al primo piano fuori terra, con annessa **autorimessa** al piano terra del medesimo complesso.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita €. 702,38;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita €. 39,51.

*Intestazione catastale:*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.

**B**

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un **appartamento** al secondo piano, con annessa **soffitta** al terzo piano. Completa la proprietà un' **autorimessa** sita al piano seminterrato del distinto complesso immobiliare denominato "Condominio Ermano", in via San Giovanni Bosco n. 10, ubicato a breve distanza dal fabbricato principale.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 299,55;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 18, categoria C/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita €. 151,01;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 23 sub. 25 categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 36,88.

*Intestazione catastale:*

Fg. 61 map. 409 subb. 5-18

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Fg. 61 map. 23 sub. 25

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.

Map. 23: Nord map. 422, Est mapp. 8-503-26-39, Sud mapp. 849-839-848, Ovest pubblica via, salvo se altri.



Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un **appartamento** al secondo piano, con annessa **soffitta** al terzo piano. Completa la proprietà un' **autorimessa** sita al piano seminterrato del distinto complesso immobiliare denominato "Condominio Ermano", in via San Giovanni Bosco n. 10, ubicato a breve distanza dal fabbricato principale.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 299,55;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 17, categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita €. 142,13;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 23 sub. 26 categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 36,88.

*Intestazione catastale:*

Fg. 61 map. 409 subb. 6-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Fg. 61 map. 23 sub. 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.

Map. 23: Nord map. 422, Est mapp. 8-503-26-39, Sud mapp. 849-839-848, Ovest pubblica via, salvo se altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| S per i ie ommer i le en i ile (S ) orpo                                                       | 182,51 m <sup>2</sup> |
| S per i ie ommer i le en i ile (S ) orpo                                                       | 114,28 m <sup>2</sup> |
| S per i ie ommer i le en i ile (S ) orpo                                                       | 99,03 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 311.938,08         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 233.953,56         |
| Dat i conclusione della relazione:                                                             | 11/11/2025            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano tutti di proprietà della parte esecutata, tuttavia solamente il corpo A risulta occupato dalla stessa mentre i corpi B e C risultano locati. S'allega al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzionale Provinciale di Udine d.d. 04/08/2025, e successive integrazioni d.d. 17/09/2025 e d.d. 01/10/2025, a seguito interpellati a chiarimento chiesti dallo scrivente, da cui si evince che risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- locazione n. 20/2019 Serie 3T, per gli immobili siti in comune di Tolmezzo (UD) al fg. 61 map. 409 sub. 5 e fg. 61 map. 23 sub. 25 (corpo B);
- locazione n. 344/2023 Serie 3T, per l'immobile sito in comune di Tolmezzo (UD) al fg. 61 map. 409 sub. 6 (corpo C).

### Nota

Si rappresenta che, secondo quanto enunciato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine, la locazione n. 20/2019 risulta tuttora attiva, mentre la locazione n. 344/2023 risulta scaduta. Dallo scrivente è stato altresì verificato che i canoni pattuiti risultano superiori di oltre un terzo rispetto al canone di mercato stimato. Pertanto, in merito a quanto sopra, si rimette ogni valutazione e determinazione al potere decisionale della S.V. Ill.ma.

(cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 2 e Allegati Lotto 1 DOC. 4)

## 4. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **Aggiornamenti sino alla data del 04/08/2025**

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto della presente valutazione, se si escludono:

- le prescrizioni tutte dettate dalle N.T.d'A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale);

- l'atto transattivo d.d. 15/11/2002 rep. 38465 trascritto in data 05/12/2002 ai nn. 35482/26018 RGP di cui infra si riporta "[...] L'immobile distinto con il mappale n. 409 subalterno 8 e bene comune non censibile ai sub mappali 409-42/1-2-38 e corrisponde nel catasto terreni al mappale n. 714 ente urbano di are 3,06. La società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha acconsentito al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per se e i suoi aventi causa, per quanto di sua competenza, ai sensi dell'articolo 1102 del codice civile, l'uso pedonale, carraio e di parcheggio sull'area distinta al foglio 61 mappale 409 subalterno 8";

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti, pesi, gravami, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso e/o eccettuato anche se nel presente elaborato peritale non espressamente specificato.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

##### **Fondo patrimoniale**

Dalla disamina dei documenti dimessi in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale sugli immobili staggiti. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 3)

##### **Diritto di abitazione**

Dalla disamina dei documenti dimessi in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti esperiti presso i pubblici uffici proposti, risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile staggito di cui al corpo A (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 3)

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

**atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati** d.d. 11/08/1983 rep. 3331 redatto a cura del dr. Giuseppe SANTANERA, Segretario Generale titolare del Comune di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 08/09/1983 ai nn. 18891/15583 RGP, contro il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , di cui infra si riporta testualmente per estratto:

*"[...] il convenuto con il presente atto in forma irrevocabile, per sé e i aventi causa:*

*1) si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune di Tolmezzo sulla base della convenzione tipo prevista dagli artt. 7 e 8 della L. del 28 gennaio 1977 n. 10 ed approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 161 del 05/03/1980 in conformità al D.P.G.R. 0555/Pres. del 06/06/1978 e con applicazione senza riserve di quanto disposto all'art. 8, ultimo comma, della L.R. 04/07/1978 n. 35.*

*2) dichiara di essere a conoscenza del disposto dell'art. 38 della L.R. 20/06/1977 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto concerne la alienazione dell'immobile oggetto di contributo.*

*3) il presente atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica ha la durata di validità di anni 20 (venti).*

*4) tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto nessuna esclusa, restano a carico del convenuto.*

*5) il presente atto viene registrato a cura del Comune di Tolmezzo e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 35/1979. [...]"*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA**

**PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca legale**, iscritta in data 29/07/2024 ai nn. 19188/2617 RGP in forza di atto giudiziario derivante da divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 stipulato dal Tribunale di Udine, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

Totale: € 149.545,45

Capitale: € 149.545,45

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 2-3-5-6-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**atto di pignoramento**, trascritto in data 17/02/2025 ai nn. 4131/3166 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 27/01/2025 rep. 303, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-5-6-11-12-13-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144

Annotazione a trascrizione ai nn. 7897/643 RGP d.d. 27/03/2025 per restrizione beni in base all'ordinanza del Tribunale di Udine d.d. 18/03/2025 rep. 42/2025.

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto fabbricati: Foglio 61 map. 409 subb. 1-11-12-13

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

**domanda giudiziale**, trascritta in data 15/10/2021 ai nn. 28050/20901 RGP in forza di riduzione delle disposizione testamentaria del Tribunale di Udine in data 27/07/2021 rep. 5077, a favore del

sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551, Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.

**domanda giudiziale**, trascritta in data 15/10/2021 ai nn. 28051/20902 RGP in forza di divisione giudiziale del Tribunale di Udine in data 27/07/2021 rep. 5077, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551, Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La parte esecutata ha dichiarato allo scrivente che, per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo (UD), foglio 61 mappale 409, non risulta la presenza di un amministratore condominiale;

mentre, per l'immobile ubicato al foglio 61 mappale 23, l'amministrazione condominiale è affidata allo Studio Tecnico D'Orlando. Quest'ultimo ha comunicato le spese condominiali relative alle due unità immobiliari staggite, come di seguito riportato:

- per l'autorimessa censita al sub. 25 (1,86 millesimi), spese ordinarie pari a € 48,73;
- per l'autorimessa censita al sub. 26 (1,87 millesimi), spese ordinarie pari a € 48,84.

Ad oggi risultano rate scadute pari a € 370,50.

Spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti (normativa di



riferimento: art. 63 Disp. Att. C.C., il quale, così come modificato dall'art. 18 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (cfr. Allegati lotto 1 - DOC. 5)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio, purché si ritenga eludibile la mancata trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte del figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito del decesso del padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (de cuius).**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

#### MAP. 409 SUBB. 3-5-6-14-16-17-18

Dal 18/02/2018 ad oggi la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/1.

Proprietaria in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 18/02/2018, registrata a Tolmezzo (UD) in data 15/02/2019 al n. 16 vol. 9990 e trascritta a Udine in data 02/04/2019 ai nn. 8874/6466 RGP, in forza di testamenti olografi pubblicati in data 21/03/2018 rep. 55781 racc. 29397 a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 30/03/2018 al n. 540 serie 1T.

#### MAP. 23 SUBB. 25-26

Dal 11/06/2024 ad oggi la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietaria in forza di ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 e successivo decreto di correzione di errore materiale cron. 2985 del 24/07/2024 emesso dal Tribunale di Udine, trascritta in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, per mezzo del quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diveniva proprietaria per la quota intera.

### Nota

Si segnala che è presente l'accettazione espressa d'eredità trascritta in data 19/03/2021 ai nn. 7167/5324 RGP a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniuge superstite.

Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.



Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1:

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Per contro NON risulta trascritta l'accettazione espressa e/o tacita dell'eredità da parte del figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito del decesso del padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (de cuius).

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2648 c.c. co. 3, si può chiedere la trascrizione dell'accettazione tacita sulla base dell'atto che importa accettazione, qualora esso risulti da un atto pubblico o da una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Si esclude peraltro che, nonostante la formulazione della norma ("si può"), in tale ipotesi la trascrizione sia facoltativa, dovendo l'espressione usata interpretarsi esclusivamente nel senso che la trascrizione è possibile anche qualora l'accettazione dell'eredità non risulti da un atto ad hoc.

L'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione. Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: **a)** che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; **b)** che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. È irrilevante, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; **c)** se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. È evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) **è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).**

Nel caso di specie, risulta trascritto il provvedimento giudiziale d'approvazione del progetto di divisione ereditaria, emesso dal Tribunale di Udine, che individua i beni ed i chiamati (coniuge superstite e figlio).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

### MAP. 409 SUBB. 3-5-6-14-16-17-18

Dal 08/10/1988 al 18/02/2018 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di ricongiungimento d'usufrutto in morte della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta in data 08/10/1988, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Dal 24/09/1968 al 08/10/1988 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Proprietari in forza di atto di compravendita d.d. 24/09/1968 rep. 16702 racc. 8466 redatto a cura del notaio Pietro MORO di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 10/10/1968 ai nn. 23862/21418 RGP, per mezzo del quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendeva al figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , riservandosi il diritto di usufrutto sui beni ceduti.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 24/09/1968 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **MAP. 23 SUBB. 25-26**

Dal 18/02/2018 al 11/06/2024 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Proprietari in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 18/02/2018, registrata a Tolmezzo (UD) in data 15/02/2019 al n. 16 vol. 9990 e trascritta a Udine in data 02/04/2019 ai nn. 8874/6466 RGP, in forza di testamenti olografi pubblicati in data 21/03/2018 rep. 55781 racc. 29397 a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 30/03/2018 al n. 540 serie 1T.

Dal 08/10/1988 al 18/02/2018 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di ricongiungimento d'usufrutto in morte della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta in data 08/10/1988, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Dal 06/04/1977 al 08/10/1988 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Proprietari in forza di atto di compravendita d.d. 06/04/1977 rep. 28538 racc. 15531 redatto a cura del notaio Pietro MORO di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 10/05/1977 ai nn. 7550/6505 RGP, per mezzo del quale acquistavano dalla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 06/04/1977 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Norma di riferimento:** norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

**Audit documentale:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di debita istanza avanzata dallo scrivente per mezzo pec d.d. 28/04/2025 prot. 9986 per la richiesta del rilascio del certificato di commerciabilità unitamente alle copie dei titoli edilizi delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) staggite, il pubblico ufficio preposto del comune di Tolmezzo (UD) ha rilasciato, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40-41 Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., il certificato di commerciabilità in data 19/09/2024 prot. 22828, per mezzo del quale comunica:

"Relativamente alle unità immobiliari site in via Matteotti civico 30 e censite al Foglio 61 Mappale 409 Sub. 2-3-4-5-6-14-16-17-18:

- che in data 04/03/1955 è stata rilasciata ai Sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'Autorizzazione n° 44 per la "Costruzione di un edificio ad uso abitazione";
- che in data 31/01/1957 l'edificio di cui sopra è stato dichiarato "Abitabile";
- che in data 29/01/1985 prot. n° 6547/84 è stata rilasciata al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Concessione Edilizia n° 3941 per le opere di "Sostituzione copertura ed impermeabilizzazione copertura a terrazza", con inizio lavori in data 04/03/1985 e per cui la cui pratica non è stata comunicata la data di fine lavori;
- che in data 03/08/1998 prot. n° 19537 è stata presentata dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Denuncia Inizio Attività n° D 468 avente ad oggetto la "Sostituzione del generatore di calore", con inizio lavori in data 03/09/1998 e per la cui pratica non è stata comunicata la data di fine lavori;
- che in data 12/07/2006 prot. n° 22929 è stata presentata dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Denuncia Inizio Attività n° D 2467 avente ad oggetto la "Manutenzione Edilizia Straordinaria - Sistemazione di una terrazza", con inizio lavori in data 04/10/2006 e fine lavori in data 15/11/2006.

Relativamente alle unità immobiliari site in via San Giovanni Bosco civico 10 e censite al Foglio 61 Mappale 23 Sub. 25-26:

- che in data 18/07/1973 è stata rilasciata al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per conto del "Condominio ERMANO" la Licenza Edilizia n° 1506 avente ad oggetto "Costruzione nuovo condominio ad uso negozio ed abitazioni in via San Giovanni Bosco di Tolmezzo, Mappali 23-24-25 del Foglio n° 61";
- che in data 28/01/1977 è stata rilasciata al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per conto del "Condominio ERMANO" la Concessione Edilizia n° 1506 avente ad oggetto "Variante copertura terrazza e suddivisione interna del Piano Terra";
- che in data 28/12/1977 è stata rilasciata l'"Autorizzazione di Abitabilità di Casa" per l'intero edificio di cui sopra e che su tale documento è riportata la data di inizio lavori 25/07/1973, la data di

fine lavori 31/12/1975 nonché la data di fine lavori Variante 23/12/1977.

[...]

Per tutti gli immobili citati in premessa non sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica e dalle informazioni in possesso di questo Ufficio, e per quanto di competenza della scrivente Amministrazione, non esistono convenzioni, vincoli, oneri o quant'altro gravanti su di essi."

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Norma di riferimento: norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.**

**Due diligence immobiliare:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

**Situazione riferita solo alle mere unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente pendente procedimento esecutivo pertanto restano escluse le parti comuni del compendio immobiliare.**

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione, per mezzo di cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser Leica modello DISTO™ D810 touch, previa disamina di copia degli elaborati progettuali, nonché della documentazione unita agli stessi, forniti dal pubblico ufficio preposto del comune a corredo della propria certificazione di commerciabilità rilasciata in data 19/09/2025 prot. 22828, verosimilmente si rileva:

#### **Per le unità immobiliari censite al map. 409**

##### **Autorizzazione n° 44 rilasciata in data 04/03/1955**

Relativamente alla pratica originaria, si rileva che risultano reperibili esclusivamente l'autorizzazione edilizia, i relativi elaborati progettuali allegati e il certificato di abitabilità datato 01/02/1957, dal quale si evince che i lavori hanno avuto inizio il 04/03/1955 e si sono conclusi il 10/11/1956.

Tuttavia, i progetti depositati non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, poiché mancano:

- il vano magazzino (oggi censito al sub. 1),
- la centrale termica e l'autorimessa al piano terra (attualmente sub. 3),
- la terrazza sovrastante (attualmente parte del sub. 16),
- la soffitta (attualmente corrispondente ai subb. 17 e 18).

Inoltre, la copertura del compendio immobiliare non rispecchia l'attuale configurazione dei luoghi, presentando una difformità sostanziale rispetto a quanto rappresentato negli elaborati approvati.

##### **Concessione Edilizia n° 3941 rilasciata in data 29/01/1985**

Per la suddetta concessione risulta agli atti la comunicazione di inizio lavori datata 04/03/1985.

La concessione prevedeva che:

- i lavori dovessero essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio, pena la decadenza della

concessione;

- prima dell'uso del fabbricato fosse presentata apposita richiesta scritta al Sindaco per la visita tecnico-sanitaria, necessaria al rilascio della licenza di abitabilità o agibilità, subordinata, a sua volta, alla presentazione di copia del certificato di collaudo statico vistato dal Genio Civile.

Non risultano tuttavia rinvenuti agli atti la comunicazione di fine lavori, il collaudo statico e il certificato di agibilità, che non risulta nemmeno essere stato richiesto.

Si evidenzia, peraltro, che:

- gli elaborati grafici allegati alla concessione appaiono corrispondere all'attuale stato dei luoghi;
- tra il 1955 e il 1985 non risultano ulteriori pratiche edilizie atte a giustificare la legittimità urbanistica del vano magazzino (sub. 1), della centrale termica e dell'autorimessa (sub. 3), della terrazza (sub. 16) e della soffitta (subb. 17 e 18), che, pur rappresentati nelle tavole dello stato di fatto del 1985, non risultano autorizzati da precedenti titoli abilitativi;
- in tale periodo, la configurazione della copertura non corrispondeva allo stato attuale.

Per tutto quanto sopra rappresentato, il pubblico ufficio preposto non ha attestato, nel proprio certificato di commerciabilità, l'esistenza di alcun titolo abilitativo edilizio idoneo a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia d'alcune parti d'opera edili del compendio immobiliare edificato. Ne consegue, pertanto, che allo stato attuale non è possibile garantire la piena conformità dell'edificato staggito allo stato legittimo vigente.

#### **Denuncia Inizio Attività n° D 468 presentata in data 03/09/1998**

Priva della formale attestazione di chiusura amministrativa (non è stata comunicata la data di fine lavori). A tal uopo si segnala che "tempus regit actum", in base al quale ciascun fatto o atto giuridicamente rilevante dev'essere assoggettato alla normativa vigente nel momento in cui si verifica (cfr. per il caso di specie la L.R. 52/1991 ex art. 85 di pianificazione territoriale ed urbanistica così come modificato dalla L.R. 34/1997 ove al comma 4, recita: *"Il mancato inizio o la mancata ultimazione dei lavori nei termini indicati nella concessione o nell'autorizzazione non comportano l'inefficacia di diritto delle stesse, che deve essere pronunciata dal Sindaco"*). Pertanto, necessita d'avvio di procedimento previsto dagli artt. 7 e 8 della Legge 241/90 e successive modifiche e/o integrazioni, quindi di provvedimento espresso notificato dal pubblico ufficio preposto del comune alla parte che ne sancisca l'inefficacia di diritto della richiamata pratica edilizia e successiva proroga).

#### **Denuncia Inizio Attività n° D 2467 presentata in data 12/07/2006**

Per detta pratica verosimilmente nulla da segnalare in quanto risulta completa e le opere concesse risultano conformi allo stato dei luoghi.

#### **Per le unità immobiliari censite al map. 23**

Relativamente alle pratiche edilizie riguardanti le autorimesse censite ai subb. 25-26 del map. 23, nulla da segnalare in quanto risultano verosimilmente complete e le opere concesse risultano conformi allo stato dei luoghi.

#### **CONCLUSIONI**

Per le difformità sopra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, **è parere dello scrivente**, possa trovare applicazione la L.R. 19/2009 e s.m.i., il cui Capo VI (da artt. 41 a 56 bis), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate, ove applicabili, infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in



materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998); loro successive modifiche e/o integrazioni. Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al pubblico ufficio preposto del comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito. Si rammenta, inoltre, che: a) 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); b) sia comunque opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, valutare la presentazione di debita istanza ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue 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 ut supra richiamate (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). Alla luce di quanto sopra, lo scrivente NON è in grado, allo stato, di quantificare con esattezza i costi connessi all'eventuale procedura di regolarizzazione edilizia, i quali saranno determinati con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione di specifica istanza debitamente istruita (oneri professionali esclusi). Nelle valutazioni estimative si è tenuto conto, in via prudenziale, delle circostanze sopra descritte, applicando un deprezzamento forfettario proporzionato alle difformità rilevate. Per il dettaglio dei coefficienti e delle incidenze applicate, si rinvia alla parte analitica e alla sintesi valutativa (Reconciliation) allegata al presente elaborato (cfr. Allegati Lotto 1 – DOC. 2).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

**Normativa di riferimento: ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i.**

***Situazione riferita solo alle mere unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente pendente procedimento esecutivo pertanto restano escluse le parti comuni del compendio immobiliare.***

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione per mezzo di cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser Leica modello DISTO™ D810 touch, sono state rilevate le seguenti difformità:

### **CORPO A:**

Per l'appartamento (sub. 16), verosimilmente nulla da segnalare nel merito. Dalla disamina della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico agli atti, l'autorimessa e la centrale termica, quest'ultima adibita a deposito dell'attività commerciale ad uso bar (sub. 2), oggetto del Lotto 2 della presente relazione peritale, risultano rappresentate come un unico vano (sub. 3). In realtà si tratta di due ambienti distinti e con diversa destinazione d'uso, e la porta d'accesso alla centrale termica risulta posizionata in modo difforme rispetto alla rappresentazione grafica catastale. Si fa presente, inoltre, che l'autorimessa è accatastata come categoria C/6, tuttavia in planimetria la destinazione d'uso è "cantina".

### **CORPO B:**

Per l'appartamento (sub. 5) e la soffitta (sub. 18) si segnala la presenza di alcuni pilastri non rappresentati graficamente. Per l'autorimessa, verosimilmente nulla da segnalare nel merito.

### **CORPO C:**

Per l'appartamento (sub. 6) si segnala la presenza di alcuni pilastri non rappresentati graficamente, nonché l'inversione della posizione della finestra e della porta-finestra nel vano cucina. Per la soffitta (sub. 17) si segnala la presenza di un pilastro non rappresentato graficamente. Per l'autorimessa,

verosimilmente nulla da segnalare nel merito.

Le difformità riscontrate, di sola natura catastale, risultano regolarizzabili mediante la presentazione di apposita pratica di aggiornamento catastale (denuncia di variazione con procedura DOCFA), in conformità alle vigenti disposizioni normative.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

### CONFORMITÀ TECNICO IMPIANTISTICA:

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli impianti tutti, anche presso i pubblici uffici preposti, da parte di tecnici abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

BENI IN TOLMEZZO VIA GIACOMO MATTEOTTI 30

## APPARTAMENTO (SUB. 16) + AUTORIMESSA + C.T.

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un **appartamento** al primo piano fuori terra, con annessa **autorimessa** al piano terra del medesimo complesso.

#### Identificazione catastale:

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 16, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita €. 702,38;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita €. 39,51.

#### Intestazione catastale:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### Confini a mappa catasto terreni:

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa internamente come segue: ingresso/disimpegno che consente l'accesso a tutti i vani, ovvero cucina, locale adibito a dispensa, soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Il soggiorno e la camera matrimoniale sono dotati ciascuno di un modesto balcone. Dal disimpegno si accede inoltre a un'ampia terrazza situata nella parte posteriore del fabbricato, sovrastante l'unità commerciale non oggetto della presente procedura, il deposito (ex centrale termica) a servizio del bar e l'autorimessa annessa alla medesima unità immobiliare in esame. L'unità si presenta in buone condizioni manutentive interne. L'autorimessa, ubicata al piano

terra, si trova allo stato grezzo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimenti estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: € 172.921,01

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                          | importo      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -20% del valore di mercato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate | € -34.584,20 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 138.336,81

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 138.336,81

BENI IN TOLMEZZO VIA GIACOMO MATTEOTTI 30

**APPARTAMENTO (SUB. 5) + SOFFITTA + AUTORIMESSA**

DI CUI AL PUNTO B

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un **appartamento** al secondo piano, con annessa **soffitta** al terzo piano. Completa la proprietà un' **autorimessa** sita al piano seminterrato del distinto complesso immobiliare denominato "Condominio Ermano", in via San Giovanni Bosco n. 10, ubicato

a breve distanza dal fabbricato principale.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 299,55;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 18, categoria C/2, classe 3, consistenza 68 mq, rendita €. 151,01;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 23 sub. 25 categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 36,88.

*Intestazione catastale:*

Fg. 61 map. 409 subb. 5-18

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Fg. 61 map. 23 sub. 25

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.

Map. 23: Nord map. 422, Est mapp. 8-503-26-39, Sud mapp. 849-839-848, Ovest pubblica via, salvo se altri.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno che distribuisce alla sala da pranzo con cucinino, al soggiorno dotato di modesto balcone, a due camere e al bagno. L'unità si presenta in pessime condizioni manutentive al suo interno, tali da non garantire la salubrità dei vani. La soffitta, posta al terzo piano, è attualmente allo stato grezzo ed è adibita a deposito comune a tutti i condomini, risultando colma di materiali e arredi di vario genere. L'autorimessa posta al piano seminterrato del complesso denominato "Condominio Ermano", accessibile tramite rampa carrabile condominiale e corsello di manovra comune. L'unità, in condizioni manutentive ordinarie, presenta pavimentazione in calcestruzzo liscio e portone basculante in lamiera verniciata. È dotata di illuminazione elettrica e di aerazione naturale mediante feritoie sul basculante. Attualmente si presenta libera da arredi e materiali.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimenti estimativi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore:

€. 112.960,77

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                          | importo      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -20% del valore di mercato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate | €.-22.5 2, 5 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

€. 90.368,62

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 90.368,62

BENI IN TOLMEZZO VIA GIACOMO MATTEOTTI 30

**APPARTAMENTO (SUB. 6) + SOFFITTA + AUTORIMESSA**

DI CUI AL PUNTO C

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione residenziale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un **appartamento** al secondo piano, con annessa **soffitta** al terzo piano. Completa la proprietà un' **autorimessa** sita al piano seminterrato del distinto complesso immobiliare denominato "Condominio Ermano", in via San Giovanni Bosco n. 10, ubicato a breve distanza dal fabbricato principale.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 299,55;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 17, categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita €. 142,13;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 23 sub. 26 categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita €. 36,88.

*Intestazione catastale:*

Fg. 61 map. 409 subb. 6-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Fg. 61 map. 23 sub. 26

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota



indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.

Map. 23: Nord map. 422, Est mapp. 8-503-26-39, Sud mapp. 849-839-848, Ovest pubblica via, salvo se altri.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media





livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno che distribuisce alla cucina, al soggiorno dotato di modesto balcone, a una camera da letto e al bagno. L'unità si presenta in buone condizioni manutentive interne. La soffitta, posta al terzo piano, è attualmente allo stato grezzo ed è adibita a deposito comune a tutti i condomini, risultando colma di materiali e arredi di vario genere. L'autorimessa posta al piano seminterrato del complesso denominato "Condominio Ermano", accessibile tramite rampa carrabile condominiale e corsello di manovra comune. L'unità, in condizioni manutentive ordinarie, presenta pavimentazione in calcestruzzo liscio e portone basculante in lamiera verniciata. È dotata di illuminazione elettrica e di aerazione naturale mediante feritoie sul basculante. Attualmente si presenta libera da arredi e materiali.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimenti estimativi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: € 104.040,82

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                          | importo      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -20% del valore di mercato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate | € -20.808,16 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 83.232,66  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 83.232,66

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Valore di mercato

Per valore commerciale degli immobili chiesto con quesito peritale allo scrivente deve senz'altro intendersi il *valore di mercato*. Quest'ultimo definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il *valore di mercato* è definito come segue: *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

*"L'ammontare stimato ..."* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

*"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..."* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

*"... alla data della valutazione ..."* richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..."* si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

*"... dopo un'adeguata attività di marketing ..."* significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

*"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..."* presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al

momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

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

### **Basi diverse dal valore di mercato**

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

- il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione

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

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di vendita forzata richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

### **Procedimento di stima**

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il criterio estimativo MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (*Sistema di Stima*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* ed il *Sistema di Stima* sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare,

compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Calcolo di Affidabilità dei comparabili: la necessità di valutare il grado di affidabilità è legata all'eventuale presenza di prezzi di mercato anomali degli immobili di confronto. L'anomalia non sussiste una volta assolve le seguenti ipotesi: a) i prezzi sono stati rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; b) i prezzi sono recenti e obbediscono alla definizione del valore di mercato; c) i prezzi sono stati rilevati con modalità uniformi e da fonti comuni ed equiparabili. La misura del "grado di affidabilità" di ciascun immobile di comparazione è determinata in rapporto alla divergenza percentuale assoluta tra i prezzi €/mq commerciale dei comparabili, con lo scopo di individuare i prezzi €/mq commerciali discordanti ed escluderli dal procedimento di stima.

Calcolo Similarità dei comparabili: Nel settore immobiliare, le osservazioni sono costituite da dati quantitativi e semi-quantitativi, per i quali è dunque possibile misurare il grado di similarità attraverso misure di distanza simmetriche. La misura in grado d'individuare la similarità dei singoli immobili facenti parte del campione estimativo pone, pertanto, il suo fondamento nella "vicinanza" esistente tra gli ammontari delle caratteristiche immobiliari: maggiore comparabilità significa maggiore prossimità degli ammontari delle caratteristiche immobiliari, minore comparabilità significa viceversa distanza negli ammontari. La similarità, dunque, fornisce una misura del grado di somiglianza tra i campioni scelti, restituendo un valore in percentuale usufruendo di un range massimo e minimo. La misura del "grado di similarità" degli immobili comparabili può, dunque, essere espressa in funzione al rapporto tra l'ammontare della superficie principale dell'immobile da stimare e quella dell'immobile comparabile ottenendo un valore percentuale. Ottenendo un rapporto del 100% dimostra che la superficie principale del Subject e dei comparabili sono uguali, un rapporto del 60% dimostra che la superficie principale del comparabile è del 40% più piccola, mentre a sua volta, un rapporto del 140% dimostra che la superficie del comparabile è del 40% più grande rispetto al subject da stimare. Infine, è discrezione dell'esperto stimatore la scelta di un range speculare, al fine di individuare i valori percentuali da considerarsi accettabili, in base al segmento di mercato in cui si trova ad operare.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla

determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, ad esempio). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

### **Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici**

“L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili” (Giampiero Bambagioni “La qualità del processo e del servizio”, QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

#### Norma UNI 10750:2005

UNI 10750:2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione



immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale o Commerciale Vendibile);
- SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[ ... ]

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

SN (Superficie Nominale)

Deve intendersi la superficie desunta da visura meccanizzata del catasto terreni.

**Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)**

Ai fini della determinazione del “*valore di mercato dell'immobile*” è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie *Commerciale Vendibile*. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione                                             | SCV (mq) | €/mq        | valore intero        | valore diritto       |
|----|---------------------------------------------------------|----------|-------------|----------------------|----------------------|
| A  | Appartamento<br>(sub. 16) +<br>Autorimessa<br>+ C.T.    | 82,5     | 757, 683853 | €. 138.336,81        | €. 138.336,81        |
| B  | Appartamento<br>(sub. 5) +<br>soffitta +<br>autorimessa | 4,28     | 7 0,764 632 | €. 90.368,62         | €. 90.368,62         |
| C  | Appartamento<br>(sub. 6) +<br>soffitta +<br>autorimessa | ,03      | 840,47 2487 | €. 83.232,66         | €. 83.232,66         |
|    |                                                         |          |             | <b>€. 311.938,08</b> | <b>€. 311.938,08</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento de quo colpisce la quota intera in capo alla parte esecutata dell'asset immobiliare staggito, pertanto, potrà essere ricompreso nella vendita del presente lotto a quota intera. Gli immobili pignorati si giudicano non comodamente divisibili, ai sensi e per gli effetti ex art. 720 C.C., in quanto un eventuale frazionamento in natura e/o loro vendita separata pregiudicherebbe la funzione economica dell'asset immobiliare, arrecando allo stesso un sensibile deprezzamento. Invero si andrebbe a pregiudicare l'originale valore del cespite. Tale giudizio, inoltre, tiene in debita considerazione dell'aspetto economico-funzionale (consistenza-valore).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. -77.984,51**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 311.938,08**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 77.984,52**

|                                                                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Oneri notarili al netto dell'iva e della C.N.A.P.:                                                                                            | €. 1.000,00   |
| Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:                                                                                               | €. 0,00       |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                             | €. 0,00       |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 233.953,56 |
| Arrotondamento:                                                                                                                               | €. 46,44      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria arrotondato</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 234.000,00 |

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione commerciale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un locale adibito a **bar**, con annessa area esterna fronte ingresso e locale di deposito in uso comune con l'altro esercizio commerciale presente al piano terra (quest'ultimo escluso dalla procedura). Si segnala che una porzione del locale, precisamente parte della cucina, pur comunicante nello stato di fatto con il resto dell'unità, risulta catastalmente autonoma e censita come C/2 (magazzino), posta sul retro del fabbricato.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 60 mq, rendita €. 1.168,23;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 14, categoria F/1, consistenza 34 mq;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 43 sub. 8, categoria C/2, consistenza 6 mq.

*Intestazione catastale:*

Fg. 61 map. 409 subb. 2-14

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Fg. 61 map. 43 sub. 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.

Map. 43: Nord map. 714, Est map. 48, Sud pubblica via, Ovest map. 409, salvo se altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| S per i ie ommer i le en i ile (S ):                                                           | 78,58 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 80.349,22         |
| Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 60.261,91         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 11/11/2025           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta di proprietà della ditta staggita, tuttavia risulta occupato da ditta terza in quanto locato. S'allega inoltre, al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzionale Provinciale di Udine Ufficio Territoriale di Udine d.d. 04/08/2025, e successive integrazioni d.d. 17/09/2025 e d.d. 01/10/2025, da cui si evince che risulta registrato il seguente contratto di locazione:

- locazione n. 606/2014 Serie 3T, per gli immobili siti in comune di Tolmezzo (UD) al fg. 61 map. 409 sub. 1 ed area di parcheggio antistante.

### Nota

Si segnala che il contratto di locazione individua, erroneamente, quale unità immobiliare urbana (u.i.u.) locata il subalterno 1. Tale u.i.u. risulta alienata a terzi in data 26/02/2021 ai nn. 4994/3631 RGP. Le unità immobiliari effettivamentelocate sono, per contro, i subalterni 2 e 14 del map. 409 ed il sub. 8 del map. 43.

Inoltre, si rappresenta che, secondo quanto enunciato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Udine, la locazione risulta tuttora attiva. Dallo scrivente è stato altresì verificato che il canone pattuito risulta superiore di oltre un terzo rispetto al canone di mercato stimato. Pertanto, in merito a quanto sopra, si rimette ogni valutazione e determinazione al potere decisionale della S.V. Ill.ma.

(cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 2 e Allegati Lotto 2 DOC. 4)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **Aggiornamenti sino alla data del 04/08/2025**

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto della presente valutazione, se si escludono:

- le prescrizioni tutte dettate dalle N.T.d'A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale);

- l'atto transattivo d.d. 15/11/2002 rep. 38465 trascritto in data 05/12/2002 ai nn. 35482/26018 RGP di cui infra si riporta "[...] L'immobile distinto con il mappale n. 409 subalterno 8 e bene comune non censibile ai sub mappali 409-42/1-2-38 e corrisponde nel catasto terreni al mappale n. 714 ente urbano di are 3,06. La società \*\*\* DATO ha acconsentito al signor \*\*\* DATO OSCURATO per se e i suoi aventi causa, per quanto di sua competenza, ai sensi dell'articolo 1102 del codice civile, l'uso pedonale, carraio e di parcheggio sull'area distinta al foglio 61 mappale 409 subalterno 8";

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti, pesi, gravami, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso e/o eccettuato anche se nel presente elaborato peritale non espressamente specificato.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

##### **Fondo patrimoniale**

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale sugli immobili staggiti. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 3)

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

**atto d'obbligo unilaterale** a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati d.d. 11/08/1983 rep. 3331 redatto a cura del dr. Giuseppe SANTANERA, Segretario Generale titolare del Comune di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 08/09/1983 ai nn. 18891/15583 RGP, contro il sig. \*\*\* DATO OSCURATO, di cui infra si riporta testualmente per estratto:

*"[...] il convenuto con il presente atto in forma irrevocabile, per sé e i aventi causa:*

*1) si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune di Tolmezzo sulla base della convenzione tipo prevista dagli artt. 7 e 8 della L. del 28 gennaio 1977 n. 10 ed approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 161 del 05/03/1980 in conformità al D.P.G.R. 0555/Pres. del 06/06/1978 e con applicazione senza riserve di quanto disposto all'art. 8, ultimo comma, della L.R. 04/07/1978 n. 35.*

*2) dichiara di essere a conoscenza del disposto dell'art. 38 della L.R. 20/06/1977 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto concerne la alienazione dell'immobile oggetto di contributo.*

*3) il presente atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica ha la durata di validità di anni 20 (venti).*

*4) tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto nessuna esclusa, restano a carico del convenuto.*

*5) il presente atto viene registrato a cura del Comune di Tolmezzo e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L.R. 35/1979. [...]"*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca legale**, iscritta in data 29/07/2024 ai nn. 19188/2617 RGP in forza di atto giudiziario derivante da divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 stipulato dal Tribunale di Udine, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

Totale: € 149.545,45

Capitale: € 149.545,45

Beni immobili:



Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 2-3-5-6-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**atto di pignoramento**, trascritto in data 17/02/2025 ai nn. 4131/3166 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 27/01/2025 rep. 303, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-5-6-11-12-13-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144

Annotazione a trascrizione ai nn. 7897/643 RGP d.d. 27/03/2025 per restrizione beni in base all'ordinanza del Tribunale di Udine d.d. 18/03/2025 rep. 42/2025.

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto fabbricati: Foglio 61 map. 409 subb. 1-11-12-13

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

**domanda giudiziale**, trascritta in data 15/10/2021 ai nn. 28050/20901 RGP in forza di riduzione delle disposizione testamentaria del Tribunale di Udine in data 27/07/2021 rep. 5077, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551, Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.



in data 30/03/2018 al n. 540 serie 1T.

### MAP. 43 SUB. 8

Dal 11/06/2024 ad oggi la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietaria in forza di ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 e successivo decreto di correzione di errore materiale cron. 2985 del 24/07/2024 emesso dal Tribunale di Udine, trascritta in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, per mezzo del quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diveniva proprietaria per la quota intera.

### Nota

Si segnala che è presente l'accettazione espressa d'eredità trascritta in data 19/03/2021 ai nn. 7167/5324 RGP a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniuge superstite.

Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.

Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1:

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Per contro NON risulta trascritta l'accettazione espressa e/o tacita dell'eredità da parte del figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito del decesso del padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (de cuius).

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2648 c.c. co. 3, si può chiedere la trascrizione dell'accettazione tacita sulla base dell'atto che importa accettazione, qualora esso risulti da un atto pubblico o da una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Si esclude peraltro che, nonostante la formulazione della norma ("si può"), in tale ipotesi la trascrizione sia facoltativa, dovendo l'espressione usata interpretarsi esclusivamente nel senso che la trascrizione è possibile anche qualora l'accettazione dell'eredità non risulti da un atto ad hoc.

L'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione. Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: **a)** che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; **b)** che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di

accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. È irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c) se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. È evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) **è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).**

Nel caso di specie, risulta trascritto il provvedimento giudiziale d'approvazione del progetto di divisione ereditaria, emesso dal Tribunale di Udine, che individua i beni ed i chiamati (coniuge superstite e figlio).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

### MAP. 409 SUB. 2

Dal 08/10/1988 al 18/02/2018 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di ricongiungimento d'usufrutto in morte della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta in data 08/10/1988, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Dal 24/09/1968 al 08/10/1988 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Proprietari in forza di atto di compravendita d.d. 24/09/1968 rep. 16702 racc. 8466 redatto a cura del notaio Pietro MORO di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 10/10/1968 ai nn. 23862/21418 RGP, per mezzo del quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendeva al figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , riservandosi il diritto di usufrutto sui beni ceduti.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 24/09/1968 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### MAP. 43 SUB. 8

Dal 18/02/2018 al 11/06/2024 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Proprietari in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 18/02/2018, registrata a Tolmezzo (UD) in data 15/02/2019 al n. 16 vol. 9990 e trascritta a Udine in data 02/04/2019 ai nn. 8874/6466 RGP, in forza di testamenti olografi pubblicati in data 21/03/2018 rep. 55781 racc. 29397 a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 30/03/2018 al n. 540 serie 1T.

Dal 15/11/2002 al 18/02/2018 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di atto di transazione d.d. 15/11/2002 rep. 38465 racc. 17727 redatto a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 05/12/2002 ai nn. 35482/26018 RGP, per mezzo del quale la società C.C.S. S.r.l. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha ceduto a titolo transattivo al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'immobile censito al foglio 61 map. 43 sub. 8.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 15/11/2002 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Norma di riferimento:** norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

**Audit documentale:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di debita istanza avanzata dallo scrivente per mezzo pec d.d. 28/04/2025 prot. 9986 per la richiesta del rilascio del certificato di commerciabilità unitamente alle copie dei titoli edilizi delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) staggite, il pubblico ufficio preposto del comune di Tolmezzo (UD) ha rilasciato, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40-41 Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., il certificato di commerciabilità in data 19/09/2024 prot. 22828, per mezzo del quale comunica:

"Relativamente alle unità immobiliari site in via Matteotti civico 30 e cesniste al Foglio 61 Mappale 409 Sub. 2-3-4-5-6-14-16-17-18:

- che in data 04/03/1955 è stata rilasciata ai Sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'Autorizzazione n° 44 per la "Costruzione di un edificio ad uso abitazione";

- che in data 31/01/1957 l'edificio di cui sopra è stato dichiarato "Abitabile";

- che in data 29/01/1985 prot. n° 6547/84 è stata rilasciata al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Concessione Edilizia n° 3941 per le opere di "Sostituzione copertura ed impermeabilizzazione copertura a terrazza", con inizio lavori in data 04/03/1985 e per cui la cui pratica non è stata comunicata la data di fine lavori;

- che in data 03/08/1998 prot. n° 19537 è stata presentata dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Denuncia Inizio Attività n° D 468 avente ad oggetto la "Sostituzione del generatore di calore", con inizio lavori in data 03/09/1998 e per la cui pratica non è stata comunicata la data di fine lavori;

- che in data 12/07/2006 prot. n° 22929 è stata presentata dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Denuncia Inizio Attività n° D 2467 avente ad oggetto la "Manutenzione Edilizia Straordinaria - Sistemazione di una terrazza", con inizio lavori in data 04/10/2006 e fine lavori in data 15/11/2006.

[...]

Relativamente all'unità immobiliare sita in via Matteotti civico 30 e censita al Foglio 61 Mappale 43 sub. 8:

- che in data 14/09/1959 è stato rilasciato agli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il Nulla Osta n° 173 avente ad oggetto "Costruzione di un fabbricato in via Matteotti da adibirsi ad uso uffici, negozi e civile abitazione";

- che in data 05/05/1962 è stata rilasciata l'"Autorizzazione di Abitabilità di Casa" per l'intero edificio di cui sopra;

- che in data 10/07/2000 prot. n° 15375 è stata rilasciata alla Ditta " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " l'Autorizzazione Edilizia n° A 5519 avente ad oggetto "Risanamento conservativo" relativa all'intero edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in parola, i cui lavori sono iniziati in data 12/02/2001;

- che in data 05/09/2001 prot. n° 21136 è stata rilasciata al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di Presidente della Ditta " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " l'Autorizzazione Edilizia n° A 5678 avente ad oggetto "Opere in variante all'Autorizzazione Edilizia n° A 5519";

- che in data 18/06/2002 prot. n° 15773 è stata presentata dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di Presidente della Ditta " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " Denuncia Inizio Attività avente ad oggetto "Variante all'Autorizzazione Edilizia n° 5678";

- che in data 04/12/2002 prot. n° 31570 è stata presentata dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di Presidente della Ditta " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " Denuncia Inizio Attività avente ad oggetto "Variante all'Autorizzazione Edilizia n° 5678";

- che in data 01/04/2003 con il n° 434/01 è stato depositato presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Udine il Certificato di Collaudo Statico dell'intero edificio oggetto dei lavori di cui all'Autorizzazione Edilizia n° A 5519 e successive varianti;

- che i lavori relativi all'Autorizzazione Edilizia n° A 5519, all'Autorizzazione Edilizia A 5678 e successive varianti, sono terminati in data 29/04/2003 relativamente alle unità abitative ed in data 10/06/2003 relativamente alle unità direzionali e commerciali;

- che per l'unità immobiliare in parola non è mai stato chiesto né rilasciato il Certificato di Agibilità.

[...]

Per tutti gli immobili citati in premessa non sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica e dalle informazioni in possesso di questo Ufficio, e per quanto di competenza della scrivente Amministrazione, non esistono convenzioni, vincoli, oneri o quant'altro gravanti su di essi."

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Norma di riferimento:** norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

**Due diligence immobiliare:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale,



le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

*Situazione riferita solo alle mere unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente pendente procedimento esecutivo pertanto restano escluse le parti comuni del compendio immobiliare.*

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione, per mezzo di cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser Leica modello DISTO™ D810 touch, previa disamina di copia degli elaborati progettuali, nonché della documentazione unita agli stessi, forniti dal pubblico ufficio preposto del comune a corredo della propria certificazione di commerciabilità rilasciata in data 19/09/2025 prot. 22828, verosimilmente si rileva:

#### **Per le unità immobiliari censite al map. 409**

##### **Autorizzazione n° 44 rilasciata in data 04/03/1955**

Relativamente alla pratica originaria, si rileva che risultano reperibili esclusivamente l'autorizzazione edilizia, i relativi elaborati progettuali allegati e il certificato di abitabilità datato 01/02/1957, dal quale si evince che i lavori hanno avuto inizio il 04/03/1955 e si sono conclusi il 10/11/1956.

Tuttavia, i progetti depositati non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, poiché mancano:

- il vano magazzino (oggi censito al sub. 1),
- la centrale termica e l'autorimessa al piano terra (attualmente sub. 3),
- la terrazza sovrastante (attualmente parte del sub. 16),
- la soffitta (attualmente corrispondente ai subb. 17 e 18).

Inoltre, la copertura del compendio immobiliare non rispecchia l'attuale configurazione dei luoghi, presentando una difformità sostanziale rispetto a quanto rappresentato negli elaborati approvati.

##### **Concessione Edilizia n° 3941 rilasciata in data 29/01/1985**

Per la suddetta concessione risulta agli atti la comunicazione di inizio lavori datata 04/03/1985.

La concessione prevedeva che:

- i lavori dovessero essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio, pena la decadenza della concessione;
- prima dell'uso del fabbricato fosse presentata apposita richiesta scritta al Sindaco per la visita tecnico-sanitaria, necessaria al rilascio della licenza di abitabilità o agibilità, subordinata, a sua volta, alla presentazione di copia del certificato di collaudo statico vistato dal Genio Civile.

Non risultano tuttavia rinvenuti agli atti la comunicazione di fine lavori, il collaudo statico e il certificato di agibilità, che non risulta nemmeno essere stato richiesto.

Si evidenzia, peraltro, che:

- gli elaborati grafici allegati alla concessione appaiono corrispondere all'attuale stato dei luoghi;
- tra il 1955 e il 1985 non risultano ulteriori pratiche edilizie atte a giustificare la legittimità urbanistica del vano magazzino (sub. 1), della centrale termica e dell'autorimessa (sub. 3), della terrazza (sub. 16) e della soffitta (subb. 17 e 18), che, pur rappresentati nelle tavole dello stato di fatto del 1985, non risultano autorizzati da precedenti titoli abilitativi;
- in tale periodo, la configurazione della copertura non corrispondeva allo stato attuale.

Per tutto quanto sopra rappresentato, il pubblico ufficio preposto non ha attestato, nel proprio certificato di commerciabilità, l'esistenza di alcun titolo abilitativo edilizio idoneo a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia d'alcune parti d'opera edili del compendio immobiliare edificato. Ne consegue pertanto, che, ad oggi, non è possibile garantire la conformità dell'edificato staggiato allo

stato legittimo vigente.

**Denuncia Inizio Attività n° D 468 presentata in data 03/09/1998**

Priva della formale attestazione di chiusura amministrativa (non è stata comunicata la data di fine lavori). A tal uopo si segnala che “tempus regit actum”, in base al quale ciascun fatto o atto giuridicamente rilevante dev'essere assoggettato alla normativa vigente nel momento in cui si verifica (cfr. per il caso di specie la L.R. 52/1991 ex art. 85 di pianificazione territoriale ed urbanistica così come modificato dalla L.R. 34/1997 ove al comma 4. recita: “Il mancato inizio o la mancata ultimazione dei lavori nei termini indicati nella concessione o nell'autorizzazione non comportano l'inefficacia di diritto delle stesse, che deve essere pronunciata dal Sindaco”. Pertanto, necessita d'avvio di procedimento previsto dagli artt. 7 e 8 della Legge 241/90 e successive modifiche e/o integrazioni, quindi di provvedimento espresso notificato dal pubblico ufficio preposto del comune alla parte che ne sancisca l'inefficacia di diritto della richiamata pratica edilizia e successiva proroga).

**Denuncia Inizio Attività n° D 2467 presentata in data 12/07/2006**

Per detta pratica verosimilmente nulla da segnalare in quanto risulta completa e le opere concesse risultano conformi allo stato dei luoghi.

**Per la porzione censita al map. 43 sub. 8**

**Nulla Osta n° 173 rilasciato in data 14/09/1959**

È presente l'autorizzazione di abitabilità d.d. 05/05/1962 da cui si evince che i lavori hanno avuto inizio in data 14/09/1959 e sono stati ultimati in data 24/02/1961. Gli elaborati grafici allegati non risultano reperibili, ma la presenza dell'abitabilità attesta la regolare esecuzione e la conformità igienico-sanitaria dell'opera ai sensi della normativa vigente all'epoca.

**Autorizzazione Edilizia n° A 5519 rilasciata in data 10/07/2000**

Nulla da segnalare in quanto la pratica risulta completa e le opere concesse risultano conformi allo stato dei luoghi.

**CONCLUSIONI**

Per le difformità sopra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, è parere dello scrivente, possa trovare applicazione la L.R. 19/2009 e s.m.i., il cui Capo VI (da artt. 41 a 56 bis), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate, ove applicabili, infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998); loro successive modifiche e/o integrazioni. Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al pubblico ufficio preposto del comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito. Si rammenta, inoltre, che: a) 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); b) sia comunque opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, valutare la presentazione di debita istanza ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue 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 ut supra richiamate (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). Alla luce di quanto sopra, lo scrivente NON è in grado, allo stato, di quantificare con esattezza i costi connessi all'eventuale procedura di regolarizzazione edilizia, i quali saranno determinati con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione di specifica istanza debitamente istruita (oneri professionali esclusi). Nelle valutazioni estimative si è tenuto conto, in via prudenziale, delle circostanze sopra descritte, applicando un deprezzamento forfettario proporzionato alle difformità rilevate. Per il dettaglio dei coefficienti e delle incidenze applicate, si rinvia alla parte analitica e alla sintesi valutativa (Reconciliation) allegata al presente elaborato (cfr. Allegati Lotto 2 – DOC. 2).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

**Normativa di riferimento:** ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i.

*Situazione riferita solo alle mere unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente pendente procedimento esecutivo pertanto restano escluse le parti comuni del compendio immobiliare.*

A sopralluogo, da mera ispezione visiva e misure esperite a campione per mezzo di cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser Leica modello DISTO™ D810 touch, sono state rilevate le seguenti difformità:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al mappale 409 sub. 2 risulta non conforme allo stato dei luoghi, in quanto il vano cucina appare di dimensioni maggiori. Inoltre, una porzione della medesima risulta oggi censita al mappale 43 sub. 8 (categoria C/2), a seguito di frazionamento per trasferimento di diritti – pratica n. 148369 del 04/06/2002. Pertanto, la planimetria catastale attualmente depositata per il mappale 409 sub. 2 non rappresenta correttamente la reale conformazione del vano cucina né la comunicazione interna tra le due unità immobiliari, e necessita di aggiornamento catastale in conformità a quanto precedentemente descritto e specificato.

Le difformità riscontrate, di sola natura catastale, risultano regolarizzabili mediante la presentazione di apposita pratica di aggiornamento catastale (denuncia di variazione con procedura DOCFA), in conformità alle vigenti disposizioni normative.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

### CONFORMITÀ TECNICO IMPIANTISTICA:

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli impianti tutti, anche presso i pubblici uffici preposti, da parte di tecnici abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

## BENI IN TOLMEZZO VIA GIACOMO MATTEOTTI 30

## BAR

## DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di unità immobiliare urbana a destinazione commerciale facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Tolmezzo (UD), via Giacomo Matteotti n. 30, sviluppato su tre piani fuori terra e ubicato in zona semicentrale del centro abitato. L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, ufficio postale, negozi e pubblici servizi, che si trovano nelle immediate vicinanze. L'unità è un locale adibito a **bar**, con annessa area esterna fronte ingresso e locale di deposito in uso comune con l'altro esercizio commerciale presente al piano terra (quest'ultimo escluso dalla procedura). Si segnala che una porzione del locale, precisamente parte della cucina, pur comunicante nello stato di fatto con il resto dell'unità, risulta catastalmente autonoma e censita come C/2 (magazzino), posta sul retro del fabbricato.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 60 mq, rendita €. 1.168,23;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 409 sub. 14, categoria F/1, consistenza 34 mq;

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 43 sub. 8, categoria C/2, consistenza 6 mq.

*Intestazione catastale:*Fg. 61 map. 409 subb. 2-14

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Fg. 61 map. 43 sub. 8

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Map. 409: Nord map. 714, Est map. 43, Sud pubblica via, Ovest pubblica via, salvo se altri.

Map. 43: Nord map. 714, Est map. 48, Sud pubblica via, Ovest map. 409, salvo se altri.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

al di sopra della media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bar si compone di un ampio vano principale con bancone e tavoli, un disimpegno che distribuisce al servizio igienico (dotato di antibagno) e alla cucina, provvista di porta esterna che conduce sul retro del fabbricato, in corrispondenza del mappale 714. Il sub. 14 consiste in un'area urbana asfaltata, antistante l'ingresso del bar, attrezzata con ulteriori posti a sedere per la clientela. Si segnala che una parte della cucina risulta catastalmente censita in via autonoma al mappale 43 sub. 8 (categoria C/2), pur costituendo di fatto un unico ambiente con il resto dell'unità. Tale separazione deriva da un frazionamento catastale eseguito nel 2002 (pratica n. 148369).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimenti estimativi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore: € 100.436,52

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                          | importo      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -20% del valore di mercato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate | € -20.087,30 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 80.349,22

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.349,22

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Valore di mercato**

Per valore commerciale degli immobili chiesto con quesito peritale allo scrivente deve senz'altro intendersi il *valore di mercato*. Quest'ultimo definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il *valore di mercato* è definito come segue: "*il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"*L'ammontare stimato ...*" si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"*... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ...*" si riferisce al fatto che il



valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

*"... alla data della valutazione ..."* richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..."* si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

*"... dopo un'adeguata attività di marketing ..."* significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

*"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..."* presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

*"... e senza alcuna costrizione"* stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

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

### **Basi diverse dal valore di mercato**

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

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

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di vendita forzata richiede stime più prudentziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

### **Procedimento di stima**

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il criterio estimativo MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (*Sistema di Stima*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* ed il *Sistema di Stima* sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano

attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Calcolo di Affidabilità dei comparabili: la necessità di valutare il grado di affidabilità è legata all'eventuale presenza di prezzi di mercato anomali degli immobili di confronto. L'anomalia non sussiste una volta assolate le seguenti ipotesi: a) i prezzi sono stati rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; b) i prezzi sono recenti e obbediscono alla definizione del valore di mercato; c) i prezzi sono stati rilevati con modalità uniformi e da fonti comuni ed equiparabili. La misura del "grado di affidabilità" di ciascun immobile di comparazione è determinata in rapporto alla divergenza percentuale assoluta tra i prezzi €/mq commerciale dei comparabili, con lo scopo di individuare i prezzi €/mq commerciali discordanti ed escluderli dal procedimento di stima.

Calcolo Similarità dei comparabili: Nel settore immobiliare, le osservazioni sono costituite da dati quantitativi e semi-quantitativi, per i quali è dunque possibile misurare il grado di similarità

attraverso misure di distanza simmetriche. La misura in grado d'individuare la similarità dei singoli immobili facenti parte del campione estimativo pone, pertanto, il suo fondamento nella "vicinanza" esistente tra gli ammontari delle caratteristiche immobiliari: maggiore comparabilità significa maggiore prossimità degli ammontari delle caratteristiche immobiliari, minore comparabilità significa viceversa distanza negli ammontari. La similarità, dunque, fornisce una misura del grado di somiglianza tra i campioni scelti, restituendo un valore in percentuale usufruendo di un range massimo e minimo. La misura del "grado di similarità" degli immobili comparabili può, dunque, essere espressa in funzione al rapporto tra l'ammontare della superficie principale dell'immobile da stimare e quella dell'immobile comparabile ottenendo un valore percentuale. Ottenendo un rapporto del 100% dimostra che la superficie principale del Subject e del comparabili sono uguali, un rapporto del 60% dimostra che la superficie principale del comprabile è del 40% più piccola, mentre a sua volta, un rapporto del 140% dimostra che la superficie del comprabile è del 40% più grande rispetto al subject da stimare. Infine, è discrezione dell'esperto stimatore la scelta di un range speculare, al fine di individuare i valori percentuali da considerarsi accettabili, in base al segmento di mercato in cui si trova ad operare.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, ad esempio). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

### **Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici**

“L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili” (Giampiero Bambagioni “La qualità del processo e del servizio”, QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

#### Norma UNI 10750:2005

UNI 10750:2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale o Commerciale Vendibile);
- SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[ ... ]

#### SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

#### SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti,

soffitte-sottotetto, ecc.).

#### SN (Superficie Nominale)

Deve intendersi la superficie desunta da visura meccanizzata del catasto terreni.

#### **Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)**

Ai fini della determinazione del “valore di mercato dell’immobile” è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie *Commerciale Vendibile*. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | SCV (mq) | €/mq       | valore intero       | valore diritto      |
|----|-------------|----------|------------|---------------------|---------------------|
| A  | bar         | 78,58    | .022,5 488 | € .80.349,22        | € .80.349,22        |
|    |             |          |            | <b>€ .80.349,22</b> | <b>€ .80.349,22</b> |



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento de quo colpisce la quota intera in capo alla parte eseguita dell'asset immobiliare staggito, pertanto, potrà essere ricompreso nella vendita del presente lotto a quota intera. Gli immobili pignorati si giudicano non comodamente divisibili, ai sensi e per gli effetti ex art. 720 C.C., in quanto un eventuale frazionamento in natura e/o loro vendita separata pregiudicherebbe la funzione economica dell'asset immobiliare, arrecando allo stesso un sensibile deprezzamento. Invero si andrebbe a pregiudicare l'originale valore del cespite. Tale giudizio, inoltre, tiene in debita considerazione dell'aspetto economico-funzionale (consistenza-valore).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. -20.087,30

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 80.349,22

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 20.087,30

Oneri notarili al netto dell'iva e della C.N.A.P.:

€. 1.000,00

Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 60.261,91

Arrotondamento:

€.-261,91

**Valore di vendita giudiziaria arrotondato** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€60.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2025

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

L'unità immobiliare di cui trattasi è un locale commerciale adibito a **negozio**, ubicato in via Giacomo Matteotti n. 2/D nella zona centrale del centro abitato del comune di Tolmezzo (UD). L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali, banche, posta, negozi, pubblici servizi, ecc.; in quanto non si trovano a distanze ragguardevoli.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 90 sub. 2 graffato con mappale 93 sub. e map. 551, categoria C/1, classe 8, consistenza 61 mq, rendita €. 749,79

*Intestazione catastale:*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa Catasto Terreni:*

Map. 90: Nord map. 81-551, Est map. 91, Sud map. 94, Ovest map. 93, salvo se altri;

Map. 93: Nord mapp. 89, Est mapp. 551-90-94, Sud map. 99, Ovest pubblica via, salvos e altri;

Map. 551: Nord mapp. 88-81-90, Est map. 90, Sud map. 90, Ovest map. 93, salvo se altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>83,73 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 80.519,11</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 60.389,34</b>        |
| terminazione della relazione:                                                                  | <b>11/11/2025</b>          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta di proprietà della ditta staggita, tuttavia risulta occupato da ditta terza in quanto locato. S'allega inoltre, al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzionale Provinciale di Udine Ufficio Territoriale di Udine d.d. 04/08/2025, e successive integrazioni d.d. 17/09/2025 e d.d. 01/10/2025, da cui si evince che risulta registrato il seguente contratto di locazione:

- locazione n. 307 registrata in data 15/12/2018, per l'immobile sito in comune di Tolmezzo (UD) al fg. 61 map. 90 sub. 2.

#### Nota

Si segnala che il contratto di locazione individua erroneamente come unità immobiliare urbana (u.i.u.) locata il solo map. 90 sub. 2. Per contro, l'immobile effettivamente locato risulta essere costituito dal map. 93 sub. 2 graffiato con il map. 90 sub 2 ed il map. 551.

Inoltre, si rappresenta che, secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Udine, la locazione è scaduta. Dallo scrivente è stato altresì verificato che il canone pattuito risulta superiore di oltre un terzo rispetto al canone di mercato stimato. Pertanto, in merito a quanto sopra, si rimette ogni valutazione e determinazione al potere decisionale della S.V. Ill.ma.

(cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 2 e Allegati Lotto 3 DOC. 4)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **Aggiornamenti sino alla data del 04/08/2025**

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto della presente valutazione, se si escludono:

- le prescrizioni tutte dettate dalle N.T. d'A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale).

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti, pesi, gravami, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso e/o eccettuato anche se nel presente elaborato peritale non espressamente specificato.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

##### **Fondo patrimoniale**

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale sugli immobili staggiti. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 3)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca legale**, iscritta in data 29/07/2024 ai nn. 19188/2617 RGP in forza di atto giudiziario derivante da divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 stipulato dal Tribunale di Udine, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

Totale: € 149.545,45

Capitale: € 149.545,45

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 2-3-5-6-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**atto di pignoramento**, trascritto in data 17/02/2025 ai nn. 4131/3166 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 27/01/2025 rep. 303, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-5-6-11-12-13-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144

Annotazione a trascrizione ai nn. 7897/643 RGP d.d. 27/03/2025 per restrizione beni in base all'ordinanza del Tribunale di Udine d.d. 18/03/2025 rep. 42/2025.

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto fabbricati: Foglio 61 map. 409 subb. 1-11-12-13

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**domanda giudiziale**, trascritta in data 15/10/2021 ai nn. 28050/20901 RGP in forza di riduzione



**figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito del decesso del padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (de cuius).**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Dal 11/06/2024 ad oggi la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietaria in forza di ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 e successivo decreto di correzione di errore materiale cron. 2985 del 24/07/2024 emesso dal Tribunale di Udine, trascritta in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, per mezzo del quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diveniva proprietaria per la quota intera.

#### **Nota**

Si segnala che è presente l'accettazione espressa d'eredità trascritta in data 19/03/2021 ai nn. 7167/5324 RGP a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniuge superstite.

Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.

Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1:

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Per contro NON risulta trascritta l'accettazione espressa e/o tacita dell'eredità da parte del figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito del decesso del padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (de cuius).

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2648 c.c. co. 3, si può chiedere la trascrizione dell'accettazione tacita sulla base dell'atto che importa accettazione, qualora esso risulti da un atto pubblico o da una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Si esclude peraltro che, nonostante la formulazione della norma ("si può"), in tale ipotesi la trascrizione sia facoltativa, dovendo l'espressione usata interpretarsi esclusivamente nel senso che la trascrizione è possibile anche qualora l'accettazione dell'eredità non risulti da un atto ad hoc.

L'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione. Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: **a)** che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; **b)** che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di



accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. È irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto esecutato; c) se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. È evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) **è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).**

Nel caso di specie, risulta trascritto il provvedimento giudiziale d'approvazione del progetto di divisione ereditaria, emesso dal Tribunale di Udine, che individua i beni ed i chiamati (coniuge superstite e figlio).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

### FG. 61 MAP. 93 SUB. 2

Dal 18/02/2018 al 11/06/2024 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Proprietari in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 18/02/2018, registrata a Tolmezzo (UD) in data 15/02/2019 al n. 16 vol. 9990 e trascritta a Udine in data 02/04/2019 ai nn. 8874/6466 RGP, in forza di testamenti olografi pubblicati in data 21/03/2018 rep. 55781 racc. 29397 a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 30/03/2018 al n. 540 serie 1T.

Dal 05/05/1950 al 18/02/2018 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di ricongiungimento d'usufrutto in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto in data 05/05/1950, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Dal 30/03/1947 al 05/05/1950 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Proprietari in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 30/03/1947, (den. n. 97 vol. 392) trascritta a Udine in data 14/10/1947 ai nn. 13947/13281 RGP, in forza del testamento olografo pubblicato in data 13/05/1947 rep. 8273 racc. 5885 a cura del notaio Emilio RECLA di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 22/05/1947 al n. 1250 vol. 158 e trascritto a Udine in data 01/06/1947 ai nn. 7704/7337 RGP.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 30/03/1947 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## FG. 61 MAP. 90 SUB. 2 - 551

Dal 18/02/2018 al 11/06/2024 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Proprietari in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 18/02/2018, registrata a Tolmezzo (UD) in data 15/02/2019 al n. 16 vol. 9990 e trascritta a Udine in data 02/04/2019 ai nn. 8874/6466 RGP, in forza di testamenti olografi pubblicati in data 21/03/2018 rep. 55781 racc. 29397 a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 30/03/2018 al n. 540 serie 1T.

Dal 08/10/1988 al 18/02/2018 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di ricongiungimento d'usufrutto in morte della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta in data 08/10/1988, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Dal 17/11/1978 al 08/10/1988 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Proprietari in forza di atto di permuta d.d. 17/11/1978 rep. 50807 racc. 18365 redatto dal notaio Bruno LEPRE di Tolmezzo (UD) e trascritto a Udine in data 15/12/1978 ai nn. 22468/19184 RGP, per mezzo del quale i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cedevano a titolo di permuta ai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la nuda proprietà e alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'usufrutto.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 17/11/1978 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare del diritto di usufrutto.

**Note:**

Si segnala quanto appresso specificato, per le determinazioni che la S.V. Ill.ma riterrà di adottare nel merito: nell'atto di permuta trascritto in data 15/12/1978 ai nn. 22468/19184 RGP viene identificato come oggetto di permuta a favore dei sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il solo mappale ex. 90/b ad oggi mappale n. 551, **e non anche il deposito ad oggi censito al fg. 61 map. 90 sub. 2.** Si riporta la sezione d'interesse: "[...] I consorti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si impegnano a costruire un muro divisorio tra il cortile di loro proprietà (Fg. 61 mappale 90 (ex 90/a)) e la corte ora divenuta di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Fg. 61 mappale 551 (ex 90/b)) meglio descritte le due proprietà nel tipo di frazionamento allegato, fino all'altezza del terrazzino del primo piano e per tutta la lunghezza del cortile dotandolo di luci, in modo che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* potranno accedere soltanto per quello spazio nel magazzino oggi loro ceduto dai consorti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che pertanto restano autorizzati a chiudere l'altra porta di accesso, trasformandole in vedute per l'illuminazione e areazione del magazzino precitato [...]"

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Norma di riferimento:** norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

**Audit documentale:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di debita istanza avanzata dallo scrivente per mezzo pec d.d. 28/04/2025 prot. 9986 per la richiesta del rilascio del certificato di commerciabilità unitamente alle copie dei titoli edilizi delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) staggite, il pubblico ufficio preposto del comune di Tolmezzo (UD) ha rilasciato, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40-41 Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., il certificato di commerciabilità in data 19/09/2024 prot. 22828, per mezzo del quale comunica:

"[...]"

Relativamente all'unità immobiliare sita in via Matteotti civico 2/d e censita al Foglio 61 Mappale 90 Sub. 2 graffato Mappale 93 sub. 2:

- non esistono pratiche relative alla costruzione dell'immobile in quanto di epoca remota e facente parte del Centro Storico di Tolmezzo;
- che ind ata 11/01/1979 prot. n° 316/UR è stata rilasciata ai Sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (ognuno per le rispettive proprietà), la Concessione Edilizia n° 168/30-77 per "Riparare edificio uso abitazioni e attività produttiva" facente parte dell'Intervento Pubblico ai sensi della L.R. 30/06/1977 n° 30;
- che le opere "a" relative all'intervento di cui sopra sono terminate in data 22/08/1980;
- che in data 29/01/1985 prot. n° 9546/84 è stata rilasciata al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Concessione Edilizia n° 3940 per la "Sistemazione interna negozio" con inizio lavori in data 04/03/1985;
- che per l'unità immobiliare in parola non è mai stato chiesto né rilasciato il Certificato di Agibilità.

Per tutti gli immobili citati in premessa non sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica e dalle informazioni in possesso di questo Ufficio, e per quanto di competenza della scrivente Amministrazione, non esistono convenzioni, vincoli, oneri o quant'altro gravanti su di essi."

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Vedasi nel merito certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Norma di riferimento: norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.**

**Due diligence immobiliare:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

*Situazione riferita solo alle mere unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente pendente procedimento esecutivo pertanto restano escluse le parti comuni del compendio immobiliare.*

A sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione, per mezzo di cordella metrica, metro pieghevole in legno e distanziometro elettronico laser Leica modello DISTO™ D810 touch, previa disamina di copia degli elaborati progettuali, nonché della documentazione unita agli stessi, forniti dal pubblico ufficio preposto del comune a corredo della propria certificazione di commerciabilità rilasciata in data 19/09/2025, verosimilmente si rileva quanto segue:

**L'edificio, sito nel centro storico di Tolmezzo (UD), è di antica costruzione e non risulta assistito da alcuna pratica edilizia originaria.**

L'immobile risulta privo di pratiche edilizie originarie, circostanza verosimilmente riconducibile alla sua realizzazione in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo di titolo abilitativo edilizio. Dalla consultazione della mappa del Catasto Franceschino (o Austriaco), risalente all'anno 1851 e reperita presso il Ministero della Cultura – Direzione Generale Archivi, Soprintendenza Archivistica del Friuli Venezia Giulia, Archivio di Stato di Udine, risultano infatti presenti il mappale n. 1356 (oggi porzione dell'attuale mappale n. 93) e il mappale n. 850 (oggi corrispondente al mappale n. 90, di estensione ridotta rispetto all'originaria). Si evidenzia, inoltre, che il pubblico ufficio preposto del Comune di Tolmezzo non ha al momento specificato l'anno di adozione del proprio primo Piano di Fabbricazione, circostanza che non consente di stabilire con certezza se l'edificio risultasse già esistente alla data della sua approvazione. Tuttavia, considerato che il fabbricato è già rappresentato nella mappa austriaca del 1851, è da ritenersi verosimilmente di edificazione antecedente all'introduzione degli strumenti urbanistici comunali (Primo Piano di Fabbricazione).

#### **Concessione Edilizia n° 168/30-77 rilasciata in data 11/01/1979**

Per detta pratica non sono stati allegati elaborati grafici, tuttavia la pratica risulta conforme in quanto è presente il certificato di ultimazione dei lavori ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 20 giugno 1977, n° 30 e s.m.i. che, in base alle leggi speciali post-sisma, prevedeva che la certificazione di fine lavori aveva valore sostitutivo del certificato di collaudo statico e, di fatto, anche dell'agibilità, ai soli fini dell'utilizzo dell'edificio (così come riferito per le vie brevi dal personale tecnico del pubblico ufficio preposto del comune).

#### **Concessione Edilizia n° 3940 rilasciata in data 29/01/1985**

Per detta pratica è presente la comunicazione di inizio lavori d.d. 04/03/1985.

La concessione prevedeva che:

- i lavori dovessero essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio, pena la decadenza della concessione;
- prima dell'uso del fabbricato fosse presentata apposita richiesta scritta al Sindaco per la visita

tecnico-sanitaria, necessaria al rilascio della licenza di abitabilità o agibilità, subordinata, a sua volta, alla presentazione di copia del certificato di collaudo statico vistato dal Genio Civile.

All'uopo si segnala che non risultano presenti comunicazione di fine lavori, collaudo statico certificato di agibilità, quest'ultimo non risulta nemmeno stato richiesto.

Si evidenzia, peraltro, che:

- gli elaborati grafici allegati alla concessione appaiono corrispondere all'attuale stato dei luoghi;
- tra il 1978 e il 1985 non risultano ulteriori pratiche edilizie atte a giustificare la legittimità urbanistica del corridoio di collegamento tra il negozio e il retrobottega, insistente sul mappale n. 551. Tale corridoio risulta tuttavia già rappresentato negli elaborati grafici dello stato di fatto allegati alla concessione edilizia del 1985, mentre il mappale n. 551 era stato precedentemente acquisito quale area libera con atto di permuta del 17/11/1978 (rep. n. 50807 – racc. n. 18365), rogato dal Notaio Bruno Lepre di Tolmezzo e trascritto a Udine ai nn. 22468/19184 R.G.P. Si ritiene pertanto verosimile che la realizzazione del collegamento coperto sia avvenuta nel periodo compreso tra l'acquisizione dell'area e la redazione del progetto del 1985, determinando la creazione di un piccolo volume di raccordo tra i due ambienti.

Per tutto quanto sopra rappresentato, il pubblico ufficio preposto non ha attestato, nel proprio certificato di commerciabilità, l'esistenza di alcun titolo abilitativo edilizio idoneo a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia d'alcune parti d'opera edili del compendio immobiliare edificato. Ne consegue, pertanto, che allo stato attuale non è possibile garantire la piena conformità dell'edificato staggito allo stato legittimo vigente.

## **CONCLUSIONI**

Per le difformità sopra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, **è parere dello scrivente**, possa trovare applicazione la L.R. 19/2009 e s.m.i., il cui Capo VI (da artt. 41 a 56 bis), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate, ove applicabili, infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998); loro successive modifiche e/o integrazioni. Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al pubblico ufficio preposto del comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito. Si rammenta, inoltre, che: a) 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); b) sia comunque opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, valutare la presentazione di debita istanza ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue 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 ut supra richiamate (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). Alla luce di

quanto sopra, lo scrivente NON è in grado, allo stato, di quantificare con esattezza i costi connessi all'eventuale procedura di regolarizzazione edilizia, i quali saranno determinati con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione di specifica istanza debitamente istruita (oneri professionali esclusi). Nelle valutazioni estimative si è tenuto conto, in via prudenziale, delle circostanze sopra descritte, applicando un deprezzamento forfettario proporzionato alle difformità rilevate. Per il dettaglio dei coefficienti e delle incidenze applicate, si rinvia alla parte analitica e alla sintesi valutativa (Reconciliation) allegata al presente elaborato (cfr. Allegati Lotto 3 – DOC. 2).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

**Normativa di riferimento:** ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i.

*Situazione riferita solo alle mere unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente pendente procedimento esecutivo pertanto restano escluse le parti comuni del compendio immobiliare.*

Verosimilmente, nulla da segnalare nel merito.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi nel merito certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal pubblico ufficio preposto del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

### CONFORMITÀ TECNICO IMPIANTISTICA:

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli impianti tutti, anche presso i pubblici uffici preposti, da parte di tecnici abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

BENI IN TOLMEZZO VIA GIACOMO MATTEOTTI 2

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

L'unità immobiliare di cui trattasi è un locale commerciale adibito a **negozio**, ubicato in via Giacomo Matteotti n. 2/D nella zona centrale del centro abitato del comune di Tolmezzo (UD). L'ubicazione è ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali, banche, posta, negozi, pubblici servizi, ecc.; in quanto non si trovano a distanze ragguardevoli.

*Identificazione catastale:*

catasto fabbricati, foglio 61 mappale 90 sub. 2 graffato con mappale 93 sub. e map. 551, categoria C/1, classe 8, consistenza 61 mq, rendita €. 749,79



*Intestazione catastale:*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa Catasto Terreni:*

Map. 90: Nord map. 81-551, Est map. 91, Sud map. 94, Ovest map. 93, salvo se altri;

Map. 93: Nord mapp. 89, Est mapp. 551-90-94, Sud map. 99, Ovest pubblica via, salvos e altri;

Map. 551: Nord mapp. 88-81-90, Est map. 90, Sud map. 90, Ovest map. 93, salvo se altri.

*DESCRIZIONE DELLA ZONA*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista industriale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista industriale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è costituita da un negozio suddiviso internamente come segue: ingresso/androne con due vetrine espositive laterali, che conduce al vano principale destinato alla vendita. Posteriormente alla zona cassa si sviluppa un disimpegno stretto e lungo che porta al retro negozio, adibito a deposito, all'interno del quale è presente anche un servizio igienico. Il vano principale si presenta in ottime condizioni manutentive, con pareti e soffitti controsoffittati rispetto alla struttura originaria, in considerazione della collocazione in centro storico. Tuttavia la porzione posteriore e alcune aree del vano principale presentano invece fenomeni di umidità riconducibili a infiltrazioni.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimenti estimativi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore:

**€. 94.728,37**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                          | importo       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -15% del valore di mercato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate | €. -14.209,26 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€. 80.519,11**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 80.519,11**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Valore di mercato

Per valore commerciale degli immobili chiesto con quesito peritale allo scrivente deve senz'altro intendersi il *valore di mercato*. Quest'ultimo definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il *valore di mercato* è definito come segue: *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

*"L'ammontare stimato ..."* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

*"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..."* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

*"... alla data della valutazione ..."* richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..."* si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

*"... dopo un'adeguata attività di marketing ..."* significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

*"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..."* presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle

caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

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

### **Basi diverse dal valore di mercato**

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti, altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che, se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del

valore di mercato stante l'assenza di un appropriato *marketing*. Infatti, secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti:

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

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di vendita forzata richiede stime più prudentziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

#### **Procedimento di stima**

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il criterio estimativo MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (*Sistema di Stima*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* ed il *Sistema di Stima* sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la



corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Calcolo di Affidabilità dei comparabili: la necessità di valutare il grado di affidabilità è legata all'eventuale presenza di prezzi di mercato anomali degli immobili di confronto. L'anomalia non sussiste una volta assolate le seguenti ipotesi: a) i prezzi sono stati rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; b) i prezzi sono recenti e obbediscono alla definizione del valore di mercato; c) i prezzi sono stati rilevati con modalità uniformi e da fonti comuni ed equiparabili. La misura del "grado di affidabilità" di ciascun immobile di comparazione è determinata in rapporto alla divergenza percentuale assoluta tra i prezzi €/mq commerciale dei comparabili, con lo scopo di individuare i prezzi €/mq commerciali discordanti ed escluderli dal procedimento di stima.

Calcolo Similarità dei comparabili: Nel settore immobiliare, le osservazioni sono costituite da dati quantitativi e semi-quantitativi, per i quali è dunque possibile misurare il grado di similarità attraverso misure di distanza simmetriche. La misura in grado d'individuare la similarità dei singoli immobili facenti parte del campione estimativo pone, pertanto, il suo fondamento nella "vicinanza" esistente tra gli ammontari delle caratteristiche immobiliari: maggiore comparabilità significa maggiore prossimità degli ammontari delle caratteristiche immobiliari, minore comparabilità significa viceversa distanza negli ammontari. La similarità, dunque, fornisce una misura del grado di somiglianza tra i campioni scelti, restituendo un valore in percentuale usufruendo di un range massimo e minimo. La misura del "grado di similarità" degli immobili comparabili può, dunque, essere espressa in funzione al rapporto tra l'ammontare della superficie principale dell'immobile da stimare e quella dell'immobile comparabile ottenendo un valore percentuale. Ottenendo un rapporto del 100% dimostra che la superficie principale del Subject e dei comparabili sono uguali, un rapporto del 60% dimostra che la superficie principale del comparabile è del 40% più piccola, mentre a sua volta, un rapporto del 140% dimostra che la superficie del comparabile è del 40% più grande rispetto al subject da stimare. Infine, è discrezione dell'esperto stimatore la scelta di un range speculare, al fine di individuare i valori percentuali da considerarsi accettabili, in base al segmento di mercato in cui si trova ad operare.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di



costo e/o valore, sia caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

**Redazione della tabella di valutazione:** la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

**Costruzione del sistema di stima:** I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, ad esempio). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

**Sintesi valutativa e presentazione del risultato:** I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

### **Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici**

“L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili” (Giampiero Bambagioni “La qualità del processo e del servizio”, QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

#### **Norma UNI 10750:2005**

UNI 10750:2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che

caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale o Commerciale Vendibile);
- SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[ ... ]

#### SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

#### SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

#### SN (Superficie Nominale)

Deve intendersi la superficie desunta da visura meccanizzata del catasto terreni.

#### **Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)**

Ai fini della determinazione del “valore di mercato dell'immobile” è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie *Commerciale Vendibile*. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | SCV (mq) | €/mq       | valore intero       | valore diritto      |
|----|-------------|----------|------------|---------------------|---------------------|
| A  | negozio     | 83,73    | 6 ,65 8572 | €. 80.519,11        | €. 80.519,11        |
|    |             |          |            | <b>€. 80.519,11</b> | <b>€. 80.519,11</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento de quo colpisce la quota intera in capo alla parte eseguita dell'asset immobiliare staggito, pertanto, potrà essere ricompreso nella vendita del presente lotto a quota intera. Gli immobili pignorati si giudicano non comodamente divisibili, ai sensi e per gli effetti ex art. 720 C.C., in quanto un eventuale frazionamento in natura e/o loro vendita separata pregiudicherebbe la funzione economica dell'asset immobiliare, arrecando allo stesso un sensibile deprezzamento. Invero si andrebbe a pregiudicare l'originale valore del cespite. Tale giudizio, inoltre, tiene in debita considerazione dell'aspetto economico-funzionale (consistenza-valore).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. -14.209,26**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 80.519,11**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 20.129,78**

Oneri notarili al netto dell'iva e della C.N.A.P.:

**€. 1.000,00**

Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€.60 .389,34**

Arrotondamento:

**€. -389,34**

**Valore di vendita giudiziaria arrotondato** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€.60.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2025

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Trattasi di terreni sono situati nel Comune di Socchieve (UD) e di Tolmezzo (UD). I primi sono dislocati sui versanti del Monte Corona e del Monte Jôf, in aree tra loro distanti e non contigue. Si tratta di appezzamenti in ricadenti all'interno di zone boschive e/o prative, caratterizzati da forte acclività e limitata accessibilità, privi di viabilità carrabile diretta. Il terreno sito nel Comune di Tolmezzo (UD) è posto in adiacenza alla Strada Statale 52 bis e compreso tra quest'ultima e la pubblica via Torre Picotta. L'area, di conformazione stretta e allungata, ricade in zona soggetta a vincolo stradale, con destinazione di fatto limitata a fascia di rispetto o verde di arredo. Attualmente il terreno si presenta incolto e privo di edificazioni, utilizzato in parte come area a verde e in parte come fascia di separazione tra la sede stradale e le proprietà adiacenti.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* *Identificazione catastale:*

Comune di Socchieve (UD)

foglio 27 particella 27, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 4, are 98, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01

foglio 27 particella 28, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 14.70, R.D. € 0,30 R.A. € 0,08

foglio 28 particella 41, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 19.60, R.D. € 0,40 R.A. € 0,10

foglio 29 particella 46, catasto terreni, qualità/classe prato 2, are 3.20, R.D. € 0,41 R.A. € 0,30

foglio 29 particella 221, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 1.50, R.D. € 0,02 R.A. € 0,01

foglio 29 particella 223, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 1.43.70, R.D. € 1,48 R.A. € 0,74

foglio 29 particella 392, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 4.50, R.D. € 0,09 R.A. € 0,02

foglio 30 particella 78, catasto terreni, qualità/classe prato 3, are 26.40, R.D. € 2,05 R.A. € 1,64

foglio 30 particella 104, catasto terreni, porzione AA qualità/classe pascolo U, are 10.00, R.D. € 0,88 R.A. € 0,21, porzione AB, qualità/classe prato 3, are 8.30, R.D. € 0,64 R.A. € 0,51

foglio 30 particella 144, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 33.10, R.D. € 0,34 R.A. € 0,17

Comune di Tolmezzo (UD)

catasto terreni, foglio 41 mappale 191, qualità/classe prato 1, are 80, R.D. € 0,25 R.A. € 0,19

*Intestazione catastale:*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa catasto terreni:*

Comune di Socchieve (UD)

Fg. 27 map. 27: Nord sentiero, Est sentiero, Sud sentiero, Ovest map. 25, salvo se altri;

Fg. 27 map. 28: Nord map. 6, Est map. 29, Sud map. 32, Ovest mapp. 4-26-163 e sentiero, salvo se altri;

Fg. 28 map. 41: Nord map. 28, Est map. 42, Sud map. 55, Ovest corso d'acqua, salvo se altri;

Fg. 29 map. 46: Nord mapp. 42-43, Est map. 44, Sud map. 49, Ovest mapp. 42-47-48, salvo se altri;

Fg. 29 map. 221: Nord sentiero, Est sentiero, Sud map. 222, Ovest map. 222, salvo se altri;

Fg. 29 map. 223: Nord fg. 29 mapp. 105-225-226 fg. 30 map. 29, Est fg. 29 map. 227-228 fg. 30 map. 37, Sud fg. 29 map. 230 fg. 30 map. 73, Ovest fg. 29 map. 224 e sentiero, salvo se altri;

Fg. 29 map. 392: Nord fg. 29 map. 253, Est fg. 30 map. 78, Sud fg. 29 map. 394, Ovest corso d'acqua, salvo se altri;

Fg. 30 map. 78: Nord fg. 30 map. 73, Est fg. 30 map. 79, Sud fg. 29 map. 393, Ovest fg. 29 mapp. 253-392, salvo se altri;

Fg. 30 map. 104: Nord map. 105, Est map. 105-98, Sud map. 102, Ovest map. 103, salvo se altri;

Fg. 30 map. 144: Nord fg. 30 map. 145-261-141-143, Est fg. 30 map. 143 fg. 48 map. 184, Sud fg. 30 map. 146 fg. 48 mapp. 1-2, Ovest fg. 30 mapp. 147-261, salvo se altri.

Comune di Tolmezzo (UD)

Fg. 41 map. 191: Nord pubblica via, Est map. 861, Sud pubblica via, Ovest map. 1416, salvo se altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Superficie Nominale (SN):                                                                      | 26.678,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 6.956,51              |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 5.217,38              |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 11/11/2025               |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano di proprietà della ditta staggita. S'allega inoltre, al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzionale Provinciale di Udine Ufficio Territoriale di Udine d.d. 04/08/2025, e successive integrazioni d.d. 17/09/2025 e d.d. 01/10/2025, da cui si evince che non risulta attivo alcun contratto di locazione alla data del rilascio di detta attestazione.

(cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 2)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Aggiornamenti sino alla data del 04/08/2025

Dall'esame della documentazione dimessa in atti e dai documenti reperiti dalle ulteriori ricerche espletate dallo scrivente, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto della presente valutazione, se si escludono:

- le prescrizioni tutte dettate dalle N.T. d'A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale).

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti, pesi, gravami, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso e/o eccettuato anche se nel presente elaborato peritale non espressamente specificato.

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Fondo patrimoniale

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale sugli immobili staggit. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 3)

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca legale**, iscritta in data 29/07/2024 ai nn. 19188/2617 RGP in forza di atto giudiziario derivante da divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 stipulato dal Tribunale di Udine, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

Totale: € 149.545,45

Capitale: € 149.545,45

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 2-3-5-6-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**atto di pignoramento**, trascritto in data 17/02/2025 ai nn. 4131/3166 RGP in forza all'atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 27/01/2025 rep. 303, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto terreni: fg. 41 map. 191

Catasto fabbricati: fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-5-6-11-12-13-14-16-17-18, fg. 61 map. 23 subb. 25-26, fg. 61 map. 43 sub. 8, fg. 61 map. 551 graffato con map. 90 sub. 2 e map. 93 sub. 2

Comune di Socchieve

Catasto terreni: fg. 27 mapp. 27-28, fg. 28 map. 41, fg. 29 map. 46-221-223-392, fg. 30 map. 78-104-144

**Annotazione** a trascrizione ai nn. 7897/643 RGP d.d. 27/03/2025 per restrizione beni in base all'ordinanza del Tribunale di Udine d.d. 18/03/2025 rep. 42/2025.

Unità negoziale n. 1

Comune di Tolmezzo

Catasto fabbricati: Foglio 61 map. 409 subb. 1-11-12-13

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**domanda giudiziale**, trascritta in data 15/10/2021 ai nn. 28050/20901 RGP in forza di riduzione delle disposizione testamentaria del Tribunale di Udine in data 27/07/2021 rep. 5077, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551, Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.

**domanda giudiziale**, trascritta in data 15/10/2021 ai nn. 28051/20902 RGP in forza di divisione giudiziale del Tribunale di Udine in data 27/07/2021 rep. 5077, a favore del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'unità negoziale n. 1.

Beni immobili:

Unità negoziale n. 1:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551, Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni agricoli.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio, purché si ritenga eludibile la mancata trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte del figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito del decesso del padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (de cuius).

Si precisa che il primo titolo di provenienza riporta le numerazioni originarie del cessato Catasto Terreni. Tuttavia, anche confrontando tali numeri con le mappe storiche, non è stato possibile ricostruire integralmente la corrispondenza di alcuni mappali indicati nel titolo e quelli graficamente rappresentati, poiché alcuni numeri non trovano riscontro diretto nelle mappe disponibili. È plausibile che tali difformità derivino da frazionamenti o variazioni di numerazione intervenute anteriormente alla data della successione. Tuttavia, non essendo stati rinvenuti ulteriori titoli riferibili agli immobili costituenti il presente lotto, è verosimile ritenere che gli stessi siano tutti riconducibili al primo titolo riportato.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Dal 11/06/2024 ad oggi la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietaria in forza di ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 e successivo decreto di correzione di errore materiale cron. 2985 del 24/07/2024 emesso dal Tribunale di Udine, trascritta in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, per mezzo del quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diveniva proprietaria per la quota intera.

### Nota

Si segnala che è presente l'accettazione espressa d'eredità trascritta in data 19/03/2021 ai nn. 7167/5324 RGP a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniuge superstite.

Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2:

Comune di Socchieve (UD) – catasto terreni: Fg. 16 mapp. 297-298-302-341-391, Fg. 17 map. 17, Fg. 18 mapp. 15-61-64-68-88-126-163-164-169-170-181-184-458-459-460-545, Fg. 27 mapp. 27-28, Fg. 28 map. 41, Fg. 29 mapp. 46-221-223-392, Fg. 30 mapp. 78-104-144.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto terreni: Fg. 41 map. 191.

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 mapp. 23 subb. 25-26, map. 43 sub. 8, map. 90 sub. 2-map. 93 sub. 2-551.

Comune di Udine – catasto fabbricati: Fg. 21 map. 123 sub. 16.

Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1:

Comune di Tolmezzo (UD) – catasto fabbricati: Fg. 61 map. 409 subb. 1-2-3-4-5-6.

Per contro NON risulta trascritta l'accettazione espressa e/o tacita dell'eredità da parte del figlio sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito del decesso del padre sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (de cuius).

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2648 c.c. co. 3, si può chiedere la trascrizione dell'accettazione tacita sulla base dell'atto che importa accettazione, qualora esso risulti da un atto pubblico o da una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Si esclude peraltro che, nonostante la formulazione della norma ("si può"), in tale ipotesi la trascrizione sia facoltativa, dovendo l'espressione usata interpretarsi esclusivamente nel senso che la trascrizione è possibile anche qualora l'accettazione dell'eredità non risulti da un atto ad hoc.

L'eredità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 459 C.C., si acquista con l'accettazione e, dunque, con l'adesione del chiamato alla delazione. Invero l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 6 marzo 1978, n. 1105; Cass. 18 febbraio 1981, n. 994) ritiene che la mancanza di continuità delle trascrizioni non possa essere rilevata di ufficio dal Giudice. A tal uopo si rammenta: **a)** che il chiamato all'eredità diviene erede puro e semplice, prima del decorso del termine decennale per accettare, quando sia in possesso dei beni ereditari e non provveda a redigere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione (o dalla notizia della delazione) ovvero quando, nei quaranta giorni successivi alla redazione del suddetto inventario, non deliberi se accetta con beneficio d'inventario ovvero rinuncia all'eredità (ex art. 485 C.C.). Sulla base di tali premesse è dunque, evidente che il chiamato non può ritenersi titolare del diritto facente parte dell'asse ereditario se non quando abbia accettato l'eredità ovvero sia divenuto erede ope legis; **b)** che sulla base d'indizi di fatto o alla stregua di atti non trascrivibili, comportamenti commissivi od omissivi ritenuti rilevanti, cui viene attribuito il valore di accettazione per lo più tacita dell'eredità (Cass. 7 luglio 1999, n. 7.075; Cass. 12 aprile 2002, n. 5.226; Cass. 11 maggio 2009, n. 10.796). Invero la giurisprudenza ritiene univocamente che la richiesta di voltura catastale equivalga ad accettazione tacita dell'eredità in quanto avente rilevanza tanto civile che fiscale sul presupposto che "soltanto chi intenda accettare l'eredità assume l'onere di effettuare la voltura catastale e di attuare il passaggio di proprietà dal de Cuius a se stesso". In ogni caso e per completezza è bene rilevare che la presentazione della richiesta di voltura, accedendo alla tesi della Suprema Corte, può avere la valenza di accettazione tacita solo se presentata dalla parte personalmente. È irrilevabile, pertanto, la voltura richiesta d'altro chiamato diverso dal soggetto eseguito; **c)** se l'accettazione non sia trascritta ma dalla stessa documentazione ipo catastale risulti la trascrizione di un diverso atto compiuto che, implicando la disposizione di un diritto facente parte dell'asse ereditario, abbia valenza di accettazione tacita dell'eredità (secondo la giurisprudenza costituiscono accettazione tacita dell'eredità gli atti di dispositivi di beni e diritti ereditari quali l'alienazione, la costituzione di diritti reali di garanzia o di godimento di beni ereditari, Cass. 14 maggio 1955, n. 1375. È evidente, però, che tali atti di disposizione ritenuti rilevanti ai fini dell'art. 476 C.C., saranno trascrivibili solo se recepiti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata ovvero, ancora, se di essi si dia atto con una sentenza. Diversamente, ove manchi un atto trascrivibile, è necessario che ai fini della trascrizione, la parte che vi abbia interesse, proponga una domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede e del conseguente acquisto mortis causa dei beni dell'asse ereditario) **è sufficiente che il Giudice ordini al creditore di provvedere a sua cura e**

**spese alla trascrizione dell'acquisto mortis causa (per accettazione tacita) in virtù del titolo già trascritto ad altro fine (Cass. 26 maggio 2014, n. 11638).**

Nel caso di specie, risulta trascritto il provvedimento giudiziale d'approvazione del progetto di divisione ereditaria, emesso dal Tribunale di Udine, che individua i beni ed i chiamati (coniuge superstite e figlio).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal 18/02/2018 al 11/06/2024 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Proprietari in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 18/02/2018, registrata a Tolmezzo (UD) in data 15/02/2019 al n. 16 vol. 9990 e trascritta a Udine in data 02/04/2019 ai nn. 8874/6466 RGP, in forza di testamenti olografi pubblicati in data 21/03/2018 rep. 55781 racc. 29397 a cura del notaio Romano LEPRE di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 30/03/2018 al n. 540 serie 1T.

Dal 08/10/1988 al 18/02/2018 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario in forza di ricongiungimento d'usufrutto in morte della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta in data 08/10/1988, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Dal 30/03/1947 al 08/10/1988 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Proprietari in forza di successione testamentaria in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi in data 30/03/1947, (den. n. 97 vol. 392) trascritta a Udine in data 14/10/1947 ai nn. 13947/13281 RGP, in forza del testamento olografo pubblicato in data 13/05/1947 rep. 8273 racc. 5885 a cura del notaio Emilio RECLA di Tolmezzo (UD) ivi registrato in data 22/05/1947 al n. 1250 vol. 158 e trascritto a Udine in data 01/06/1947 ai nn. 7704/7337 RGP.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 30/03/1947 la proprietà risulta così intestata:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**Norma di riferimento: norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.**

**Audit documentale:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Socchieve (UD) in data 13/08/2025 di prot. 5161/2025 e del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Norma di riferimento: norma UNI 11612:2015 finalizzata a definire i principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.**

**Due diligence immobiliare:** attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni boschivi e prativi.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni boschivi e prativi.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Vedasi nel merito certificato rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Socchieve (UD) in data 13/08/2025 di prot. 5161/2025 e del Comune di Tolmezzo (UD) in data 27/10/2025 di prot. 25762. (cfr. Allegati Lotti 1-2-3-4 – DOC. 1)

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni boschivi e prativi.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Nulla da segnalare nel merito in quanto trattasi di terreni boschivi e prativi.

## BENI IN SOCCHIEVE

## TERRENI BOSCHIVI E PRATIVI

## DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di terreni sono situati nel Comune di Socchieve (UD) e di Tolmezzo (UD). I primi sono dislocati sui versanti del Monte Corona e del Monte Jôf, in aree tra loro distanti e non contigue. Si tratta di appezzamenti in ricadenti all'interno di zone boschive e/o prative, caratterizzati da forte acclività e limitata accessibilità, privi di viabilità carrabile diretta. Il terreno sito nel Comune di Tolmezzo (UD) è posto in adiacenza alla Strada Statale 52 bis e compreso tra quest'ultima e la pubblica via Torre Picotta. L'area, di conformazione stretta e allungata, ricade in zona soggetta a vincolo stradale, con destinazione di fatto limitata a fascia di rispetto o verde di arredo. Attualmente il terreno si presenta incolto e privo di edificazioni, utilizzato in parte come area a verde e in parte come fascia di separazione tra la sede stradale e le proprietà adiacenti.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* *Identificazione catastale:*

Comune di Socchieve (UD)

foglio 27 particella 27, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 4, are 98, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01

foglio 27 particella 28, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 14.70, R.D. € 0,30 R.A. € 0,08

foglio 28 particella 41, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 19.60, R.D. € 0,40 R.A. € 0,10

foglio 29 particella 46, catasto terreni, qualità/classe prato 2, are 3.20, R.D. € 0,41 R.A. € 0,30

foglio 29 particella 221, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 1.50, R.D. € 0,02 R.A. € 0,01

foglio 29 particella 223, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 1.43.70, R.D. € 1,48 R.A. € 0,74

foglio 29 particella 392, catasto terreni, qualità/classe bosco alto 3, are 4.50, R.D. € 0,09 R.A. € 0,02

foglio 30 particella 78, catasto terreni, qualità/classe prato 3, are 26.40, R.D. € 2,05 R.A. € 1,64

foglio 30 particella 104, catasto terreni, porzione AA qualità/classe pascolo U, are 10.00, R.D. € 0,88 R.A. € 0,21, porzione AB, qualità/classe prato 3, are 8.30, R.D. € 0,64 R.A. € 0,51

foglio 30 particella 144, catasto terreni, qualità/classe incolto produttivo 1, are 33.10, R.D. € 0,34 R.A. € 0,17

Comune di Tolmezzo (UD)

catasto terreni, foglio 41 mappale 191, qualità/classe prato 1, are 80, R.D. € 0,25 R.A. € 0,19

*Intestazione catastale:*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , cod. fisc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , titolare del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

Si segnala che l'intestazione catastale risulta erroneamente in comproprietà. In forza d'ordinanza di approvazione del progetto di divisione d.d. 11/06/2024 rep. 2725/2024 del Tribunale di Udine, ivi trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2024 ai nn. 19187/14968 RGP, la piena proprietà (1/1) spetta alla sig.ra

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

*Confini a mappa catasto terreni:*Comune di Socchieve (UD)



Fg. 27 map. 27: Nord sentiero, Est sentiero, Sud sentiero, Ovest map. 25, salvo se altri;

Fg. 27 map. 28: Nord map. 6, Est map. 29, Sud map. 32, Ovest mapp. 4-26-163 e sentiero, salvo se altri;

Fg. 28 map. 41: Nord map. 28, Est map. 42, Sud map. 55, Ovest corso d'acqua, salvo se altri;

Fg. 29 map. 46: Nord mapp. 42-43, Est map. 44, Sud map. 49, Ovest mapp. 42-47-48, salvo se altri;

Fg. 29 map. 221: Nord sentiero, Est sentiero, Sud map. 222, Ovest map. 222, salvo se altri;

Fg. 29 map. 223: Nord fg. 29 mapp. 105-225-226 fg. 30 map. 29, Est fg. 29 map. 227-228 fg. 30 map. 37, Sud fg. 29 map. 230 fg. 30 map. 73, Ovest fg. 29 map. 224 e sentiero, salvo se altri;

Fg. 29 map. 392: Nord fg. 29 map. 253, Est fg. 30 map. 78, Sud fg. 29 map. 394, Ovest corso d'acqua, salvo se altri;

Fg. 30 map. 78: Nord fg. 30 map. 73, Est fg. 30 map. 79, Sud fg. 29 map. 393, Ovest fg. 29 mapp. 253-392, salvo se altri;

Fg. 30 map. 104: Nord map. 105, Est map. 105-98, Sud map. 102, Ovest map. 103, salvo se altri;

Fg. 30 map. 144: Nord fg. 30 map. 145-261-141-143, Est fg. 30 map. 143 fg. 48 map. 184, Sud fg. 30 map. 146 fg. 48 mapp. 1-2, Ovest fg. 30 mapp. 147-261, salvo se altri.

#### Comune di Tolmezzo (UD)

Fg. 41 map. 191: Nord pubblica via, Est map. 861, Sud pubblica via, Ovest map. 1416, salvo se altri.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Socchieve (UD) in zona fuori dal centro abitato in un'area boschiva sui versanti del Monte Corona e del Monte Jôf. Il terreno ubicato nel comune di Tolmezzo (UD)

risulta in adiacenza della strada statale 52bis, in direzione Arta Terme (UD), compreso tra quest'ultima e la pubblica via Torre Picotta.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per i conteggi vedasi l'allegato dettagliato procedimento *estimativo Market Comparison Approach + Sistema di Stima (MCA + SdS).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|         |             |
|---------|-------------|
| Valore: | €. 6.956,51 |
|---------|-------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | €. 6.956,51 |
|----------------------------------------------------------|-------------|

|                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 6.956,51 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Valore di mercato

Per valore commerciale degli immobili chiesto con quesito peritale allo scrivente deve senz'altro intendersi il *valore di mercato*. Quest'ultimo definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il *valore di mercato* è definito come segue: *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

*"L'ammontare stimato ..."* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il

più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

*"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..."* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

*"... alla data della valutazione ..."* richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..."* si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

*"... dopo un'adeguata attività di marketing ..."* significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

*"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..."* presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

*"... e senza alcuna costrizione"* stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla

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

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

### **Basi diverse dal valore di mercato**

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

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

Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il valore di vendita forzata richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

### Procedimento di stima

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il criterio estimativo MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (*Sistema di Stima*), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparison Approach* ed il *Sistema di Stima* sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da



apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

**Redazione della tabella di valutazione:** la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

**Costruzione del sistema di stima:** I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, ad esempio). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

**Sintesi valutativa e presentazione del risultato:** I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

#### **Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici**

“L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili” (Giampiero Bambagioni “La qualità del processo e del servizio”, QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

#### **Norma UNI 10750:2005**

UNI 10750:2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare



in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale o Commerciale Vendibile);
- SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[ ... ]

#### SN (Superficie Nominale)

Deve intendersi la superficie desunta da visura meccanizzata del catasto terreni.

#### **Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)**

Ai fini della determinazione del “valore di mercato dell'immobile” è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie *Commerciale Vendibile*. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione                      | S.N. (mq) | €/mq         | valore intero      | valore diritto     |
|----|----------------------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------|
| A  | Terreni<br>boschivi e<br>prativi | 26.678,00 | 0,2607583027 | €. 6.956,51        | €. 6.956,51        |
|    |                                  |           |              | <b>€. 6.956,51</b> | <b>€. 6.956,51</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento de quo colpisce la quota intera in capo alla parte eseguita dell'asset immobiliare staggito, pertanto, potrà essere ricompreso nella vendita del presente lotto a quota intera. Gli immobili pignorati si giudicano non comodamente divisibili, ai sensi e per gli effetti ex art. 720 C.C., in quanto un eventuale frazionamento in natura e/o loro vendita separata pregiudicherebbe la funzione economica dell'asset immobiliare, arrecando allo stesso un sensibile deprezzamento. Invero si andrebbe a pregiudicare l'originale valore del cespite. Tale giudizio, inoltre, tiene in debita considerazione dell'aspetto economico-funzionale (consistenza-valore).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 6.956,51****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 1.739,13**

Oneri notarili al netto dell'iva e della C.N.A.P.:

**€. 1.000,00**

Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€5.217,38**

Arrotondamento:

**€. -17,38**

**Valore di vendita giudiziaria arrotondato** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€5.200,00**

data 11/11/2025

L'Ausiliare Giudiziario  
Geom. Luca Vuerich

Allegati:

Lotti 1-2-3-4:

- DOC. 1)** CDU e commerciabilità;
- DOC. 2)** attestazione Ag. Entrate locazione;
- DOC. 3)** certificati Comune di Tolmezzo (UD);
- DOC. 4)** certificato di prevenzione incendi.

Lotto 1:

- DOC. 1)** documentazione fotografica;
- DOC. 2)** procedimento estimativo MCA+SdS;
- DOC. 3)** documentazione catastale;
- DOC. 4)** verifica canoni di locazione;
- DOC. 5)** spese condominiali;
- DOC. 6)** copia atti di provenienza e trascrizioni.

Lotto 2:

- DOC. 1)** documentazione fotografica;
- DOC. 2)** procedimento estimativo MCA+SdS;
- DOC. 3)** documentazione catastale;
- DOC. 4)** verifica canoni di locazione;
- DOC. 5)** valore normale;
- DOC. 6)** copia atti di provenienza e trascrizioni.

Lotto 3:

- DOC. 1)** documentazione fotografica;
- DOC. 2)** procedimento estimativo MCA+SdS;
- DOC. 3)** documentazione catastale;
- DOC. 4)** verifica canoni di locazione;
- DOC. 5)** valore normale;
- DOC. 6)** copia atti di provenienza e trascrizioni.

Lotto 4:

- DOC. 1)** documentazione fotografica;
- DOC. 2)** procedimento estimativo MCA+SdS;
- DOC. 3)** documentazione catastale;
- DOC. 4)** copia atti di provenienza e trascrizioni.