



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

252/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Cortiula

CF:CRTFRZ67D16L483Y

con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO

telefono: 043340596

fax: 043340596

email: fabrizio@emmecquadro.eu

PEC: fabrizio.cortiula@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a PAVIA DI UDINE PIAZZA SANT ANDREA 10, frazione Persereano, della superficie commerciale di **379,83** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto si trova nel Comune di Pavia di Udine, nella frazione di Persereano più precisamente in Piazza San' Andrea, n. 10. Il fabbricato è posto lungo una cortina di edifici con un certo carattere antico-storico, infatti sul PRGC fanno parte della zona omogenea dei centri storici a conservazione tipologica.

Oltrepassato il portone d'ingresso ci troviamo in un cortile interno, dove a destra e nella parte soprastante l'ingresso abbiamo l'abitazione principale, mentre a sinistra troviamo due depositi e più avanti una ex porcilaia, usata attualmente anch'essa come deposito e legnaia e una tettoia aperta.

L'abitazione principale risulta rustica, al piano terra troviamo la zona giorno (cucina e soggiorno) e quella dei servizi (cantina, lavanderia, wc...), al piano primo troviamo tutta la zona notte con un altro bagno e un ripostiglio ed infine un grande sottotetto adibito a soffitta. La struttura è in pietra e mattoni, caratteristica della zona. La copertura è interamente in legno a vista, non isolata con manto di copertura in laterizio e coppi. I serramenti interni sono in legno (porte tamburate) mentre quelli esterni sono, per quanto riguarda il piano terra, in PVC effetto legno doppio vetro, invece al piano superiore sono ancora i serramenti originali in legno e vetro singolo. Tutti gli oscuranti sono del tipo scuretti sempre in legno. All'interno i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e servizi igienici, sia al piano terra che al primo, mentre le camere, le scale sono tutte in legno del tipo a tavola. I bagni sono rivestiti inoltre in piastrelle di ceramica come anche la pavimentazione.

Gli impianti sono sottotraccia, funzionanti da verificare. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la caldaia è posta al piano terra per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento per solo alcuni locali dell'appartamento sopra descritto. I corpi scaldanti sono in acciaio.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto è posto nel pozzetto principale nell'androne di accesso e serve sia l'abitazione che il capannone (Lotto 2).

Per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'energia elettrica il contatore è posto sempre sotto l'androne principale d'ingresso e lo stesso fornisce energia anche al capannone (Lotto 2). Il presente Lotto 1, come da elaborato planimetrico allegato, possiede una servitù di passaggio degli impianti (acquedotto ed energia) sulla propria corte a favore del Lotto 2.

L'unità immobiliare adibita a residenza si presenta in condizioni medie, sicuramente con alcuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzare, il lotto in oggetto risulta quindi completamente recintato ad esclusione del lato di confine con il Lotto 2 (chiusura da realizzare).

Il fabbricato adiacente all'unità adibita ad abitazione, disposto su due piani, è usato come deposito, al piano primo si accede solamente tramite scala a pioli in ferro, esterna, probabilmente al tempo questo edificio veniva usato come fienile e stalla in quanto al piano terra sono ancora visibili in una parte le mangiatoie in muratura. Vicino a questo edificio troviamo un'altra struttura su due piani adibita

sempre a deposito, con scala interna. Questa struttura per quanto riguarda il manto di copertura lo stesso è in amianto e lo stesso dovrà essere rimosso. Verso il confine con il Lotto 2, troviamo la ex porcilaia usata ora come deposito, ripostiglio e legnaia, con struttura in blocchi di cemento e copertura in ondulina catramata. Tutti i fabbricati, compresi la tettoia e la ex porcilaia si affacciano sulla corte interna.

Nel presente Lotto 1 insiste una tettoia, edificata a prolungamento di quella esistente concessionata, sul lato Ovest completamente abusiva da demolire. Inoltre nell'angolo con l'abitazione ed il muro di cinta, vicino al vano cucina al piano terra, si trova una piccola serra in plastica da demolire (vedi elaborato grafico allegato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 564,23 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT ANDREA, 10, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini del lotto inerenti il sub. 6 e 7 sono i seguenti rispettivamente partendo da nord in senso orario: Piazza Sant'Andrea, mappale 16, mappale 285, mappale 273 (lotto 2), mappale 264.

- foglio 35 particella 14 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 265 mq, rendita 396,90 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT ANDREA, 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini del lotto inerenti il sub. 6 e 7 sono i seguenti rispettivamente partendo da nord in senso orario: Piazza Sant'Andrea, mappale 16, mappale 265, mappale 273 (lotto 2), mappale 264.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 379,83 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 185.600,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 185.600,00 |
| Data della valutazione: | 31/10/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dall'esecutato e coniuge. L'immobile è abitazione principale dei coniugi esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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 **volontaria**, stipulata il 28/10/2015 a firma di Notaio Comelli ai nn. 46031/24828 di repertorio, iscritta il 29/10/2015 a Udine ai nn. 24881/3656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 14 anni e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3082 di repertorio, trascritta il 09/12/2021 a Udine ai nn. 33906/25361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'intero compendio viene suddiviso in due lotti. Lotto 1 fabbricato e accessori, Lotto 2 capannone agricolo. I due lotti come accessi sono indipendenti e quindi non si formano servitù di transito. Per quanto riguarda gli impianti sono disgiunti RESATNO LE FORNITURE PRINCIPALI (ACQUA, ENERGIA ELETTRICA) che creano una servitù impiantistica sul lotto 1 residenziale che attraversa tutta la corte del lotto 1. Per quanto riguarda l'energia elettrica il punto di fornitura è sotto l'androne del lotto 1. Ci sono già due contatori distinti uno residenziale ed uno agricolo per il capannone. Per quanto riguarda l'acquedotto il punto di fornitura è sempre sotto l'androne del lotto 1. Esiste solo un unico pozzetto con un unico contatore, ma le linee sono già suddivise tra residenziale e deposito agricolo, l'unica cosa da definire è l'aggiunta di un contatore per separare le utenze. Per quanto riguarda il metano il lotto 1 residenziale è provvisto di contatore (metao) mentre il lotto 2 non è provvisto di allacciamento al metano. Se si vuole realizzare l'impianto di riscaldamento si dovrà utilizzare pompe di calore alimentate ad energia elettrica. Per quanto riguarda la fognatura il lotto 2 non possiede servizi igienici e quindi nemmeno un allacciamento alla fognatura pubblica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 03/10/1977 a firma di Notaio Marino Tremonti ai nn. 26528/7735 di repertorio, registrato il 20/10/1977 a Udine ai nn. 7860, trascritto il 20/10/1977 a Udine ai nn. 17694/15290.

Il titolo è riferito solamente a riferito all'immobile foglio 39 mappale 66

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 03/10/1977 a firma di Notaio Marino Tremonti ai nn. 26528/7735 di repertorio, registrato il 20/10/1977 a Udine ai nn. 7860, trascritto il 20/10/1977 a Udine ai nn. 17694/15290.

Il titolo è riferito solamente a riferito all'immobile foglio 39 mappale 66

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazioni e Cessioni notaio Mario Bronzin, con atto stipulato il 02/11/1976 a firma di Notaio Mario Bronzin ai nn. 2963/1728 di repertorio, registrato il 22/11/1976 a Udine ai nn. 8512, trascritto il 01/12/1976 a Udine ai nn. 16888/14371.

Il titolo è riferito solamente a Riferito all'immobile foglio 35 mappale 14 sub. 6-7 ed ex 3 ora mappale 273.

Con la fusione dei mappali acquistati in un unico mappale n. 14 considerato che l'acquisto del notaio Bronzin a favore di *** DATO OSCURATO*** è rientrato nel periodo transitorio della riforma sul diritto di famiglia 1975 ed i coniugi *** DATO OSCURATO*** hanno contratto matrimonio il 12/12/1970, non hanno manifestato volontà contraria, tale acquisto è da considerarsi ceduto in regime patrimoniale delle comunioni dei beni pertanto i diritti in capo ai coniugi sono da considerarsi per la quota di 1/2 al solo *** DATO OSCURATO*** e per la quota di 1/2 ad entrambi i coniugi in regime di comunione legale dei beni, in quanto la *** DATO OSCURATO*** non è intervenuta in atto per rinunciare all'acquisto, Il tutto anche evidenziato nel certificato notarile depositato. In data 03/12/1996 è deceduto il *** DATO OSCURATO*** e in data 19/06/2008 è deceduta la sig.ra *** DATO OSCURATO*** pertanto i diritti di usufrutto si sono consolidati alla nuda proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazioni e Cessioni notaio Mario Bronzin, con atto stipulato il 02/11/1976, a firma di Notaio Mario Bronzin ai nn. 2963/1728 di repertorio, registrato il 22/11/1976 a Udine ai nn. 8512, trascritto il 01/12/1976 a Udine ai nn. 16888/14371.

Il titolo è riferito solamente a Riferito all'immobile foglio 35 mappale 14 sub. 6-7 ed ex 3 ora mappale 273.

Con la fusione dei mappali acquistati in un unico mappale n. 14 considerato che l'acquisto del notaio Bronzin a favore di *** DATO OSCURATO*** è rientrato nel periodo transitorio della riforma sul diritto di famiglia 1975 ed i coniugi *** DATO OSCURATO*** hanno contratto matrimonio il 12/12/1970, non hanno manifestato volontà contraria, tale acquisto è da considerarsi ceduto in regime patrimoniale delle comunioni dei beni pertanto i diritti in capo ai coniugi sono da considerarsi per la quota di 1/2 al solo *** DATO OSCURATO*** e per la quota di 1/2 ad entrambi i coniugi in regime di comunione legale dei beni, in quanto la sig.ra *** DATO OSCURATO*** non è intervenuta in atto per rinunciare all'acquisto, Il tutto anche evidenziato nel certificato notarile depositato. In data 03/12/1996 è deceduto il sig. *** DATO OSCURATO*** e in data 19/06/2008 è deceduta la sig.ra *** DATO OSCURATO*** pertanto i diritti di usufrutto si sono consolidati alla nuda proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **68/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del fabbricato di civile abitazione, presentata il 24/04/1979 con il n. 2419 di protocollo, rilasciata il 24/08/1979 con il n. 68/79 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **5457**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripassatura della copertura per la parte stalla, presentata il 04/10/1982 con il n. 5457 di protocollo, rilasciata il 15/10/1982 con il n. 5457 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **739**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifondazione sul lato fronte strada, del fabbricato ad uso abitazione, e formazione pavimentazione del marciapiede antistante in porfido, presentata il 02/02/1983 con il n. 739 di protocollo, rilasciata il 24/02/1983 con il n. 739 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **5285-1878 U.T.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria nel fabbricato di abitazione, consistenti in: 1) formazione di uno zoccolo in getto di calcestruzzo per il consolidamento del fabbricato; 2) Installazione di un pozzetto per raccolta delle acque piovane , presentata il 01/10/1984 con il n. 5285 di protocollo, rilasciata il 11/10/1984 con il n. 310 di protocollo

Concessione Edilizia N. **20/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un ponte carraio agricolo sul canale leda in prossimità dei terreni di proprietà, in Persereano via Manzoni F. 39 mappa. 37, presentata il 12/06/1985 con il n. 1373 di protocollo, rilasciata il 12/06/1985 con il n. 20/85 di protocollo.

Autorizzazione del Consorzio Ledra Tagliamento n. 521/3-4 del 11/03/1985

Concessione Edilizia N. **163/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di una tettoia aperta per ricovero attrezzi agricoli sul terreno di proprietà, presentata il 19/05/1995 con il n. 3497 di protocollo, rilasciata il 30/06/1995 con il n. 163/95 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **229/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria da eseguirsi nel fabbricato di proprietà consistenti nella ripassata della copertura del fabbricato principale e realizzazione di un ripostiglio nel fabbr. accessorio, presentata il 19/08/1996 con il n. 7293 di protocollo, rilasciata il 12/09/1996 con il n. 7293 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **23/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria del fabbricato accessorio di proprietà danneggiato da recente incendio , presentata il 30/12/1998 con il n. 4578 di protocollo, rilasciata il 15/02/1999 con il n. 23/99 di protocollo

Concessione edilizia N. **26/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone ad uso deposito attrezzi agricoli e demolizione dei fabbricati accessori , presentata il 14/01/1999, rilasciata il 15/02/1999 con il n. 26/99 di protocollo, agibilità del 13/04/2001 con il n. 14/01 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **61/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria nel fabbricato di abitazione consistenti nella chiusura di una porta sul prospetto. ovest e apertura di una porta sul prospetto. sud, presentata il 24/06/2003 con il n. 6883/03 di protocollo, rilasciata il 07/07/2003 con il n. 61/03 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia abusiva e piccola serra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione dei manufatti

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione manufatti: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni .

Demolizione dei manufatti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune piccole modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a piccole modifiche interne tramezzature e fotometrie

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PAVIA DI UDINE PIAZZA SANT ANDREA 10, FRAZIONE PERSEREANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a PAVIA DI UDINE PIAZZA SANT ANDREA 10, frazione Persereano, della superficie commerciale di **379,83** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto si trova nel Comune di Pavia di Udine, nella frazione di Persereano più precisamente in Piazza San' Andrea, n. 10. Il fabbricato è posto lungo una cortina di edifici con un certo carattere antico-storico, infatti sul PRGC fanno parte della zona omogenea dei centri storici a

conservazione tipologica.

Oltrepassato il portone d'ingresso ci troviamo in un cortile interno, dove a destra e nella parte soprastante l'ingresso abbiamo l'abitazione principale, mentre a sinistra troviamo due depositi e più avanti una ex porcilaia, usata attualmente anch'essa come deposito e legnaia e una tettoia aperta.

L'abitazione principale risulta rustica, al piano terra troviamo la zona giorno (cucina e soggiorno) e quella dei servizi (cantina, lavanderia, wc...), al piano primo troviamo tutta la zona notte con un altro bagno e un ripostiglio ed infine un grande sottotetto adibito a soffitta. La struttura è in pietra e mattoni, caratteristica della zona. La copertura è interamente in legno a vista, non isolata con manto di copertura in laterizio e coppi. I serramenti interni sono in legno (porte tamburate) mentre quelli esterni sono, per quanto riguarda il piano terra, in PVC effetto legno doppio vetro, invece al piano superiore sono ancora i serramenti originali in legno e vetro singolo. Tutti gli oscuranti sono del tipo scuretti sempre in legno. All'interno i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e servizi igienici, sia al piano terra che al primo, mentre le camere, le scale sono tutte in legno del tipo a tavola. I bagni sono rivestiti inoltre in piastrelle di ceramica come anche la pavimentazione.

Gli impianti sono sottotraccia, funzionanti da verificare. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la caldaia è posta al piano terra per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento per solo alcuni locali dell'appartamento sopra descritto. I corpi scaldanti sono in acciaio.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto è posto nel pozzetto principale nell'androne di accesso e serve sia l'abitazione che il capannone (Lotto 2).

Per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'energia elettrica il contatore è posto sempre sotto l'androne principale d'ingresso e lo stesso fornisce energia anche al capannone (Lotto 2). Il presente Lotto 1, come da elaborato planimetrico allegato, possiede una servitù di passaggio degli impianti (acquedotto ed energia) sulla propria corte a favore del Lotto 2.

L'unità immobiliare adibita a residenza si presenta in condizioni medie, sicuramente con alcuni lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzare, il lotto in oggetto risulta quindi completamente recintato ad esclusione del lato di confine con il Lotto 2 (chiusura da realizzare).

Il fabbricato adiacente all'unità adibita ad abitazione, disposto su due piani, è usato come deposito, al piano primo si accede solamente tramite scala a pioli in ferro, esterna, probabilmente al tempo questo edificio veniva usato come fienile e stalla in quanto al piano terra sono ancora visibili in una parte le mangiatoie in muratura. Vicino a questo edificio troviamo un'altra struttura su due piani adibita sempre a deposito, con scala interna. Questa struttura per quanto riguarda il manto di copertura lo stesso è in amianto e lo stesso dovrà essere rimosso. Verso il confine con il Lotto 2, troviamo la ex porcilaia usata ora come deposito, ripostiglio e legnaia, con struttura in blocchi di cemento e copertura in ondulina catramata. Tutti i fabbricati, compresi la tettoia e la ex porcilaia si affacciano sulla corte interna.

Nel presente Lotto 1 insiste una tettoia, edificata a prolungamento di quella esistente concessionata, sul lato Ovest completamente abusiva da demolire. Inoltre nell'angolo con l'abitazione ed il muro di cinta, vicino al vano cucina al piano terra, si trova una piccola serra in plastica da demolire (vedi elaborato grafico allegato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 564,23 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT ANDREA, 10, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini del lotto inerenti il sub. 6 e 7 sono i seguenti rispettivamente partendo da nord in senso orario: Piazza Sant'Andrea, mappale 16, mappale 285, mappale 273 (lotto 2), mappale 264.

- foglio 35 particella 14 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 265 mq, rendita 396,90 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SANT ANDREA, 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini del lotto inerenti il sub. 6 e 7 sono i seguenti rispettivamente partendo da

nord in senso orario: Piazza Sant'Andrea, mappale 16, mappale 265, mappale 273 (lotto 2), mappale 264.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

- Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche.
- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.
- Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a

riesame.

- La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.
- Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.
- Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;
- Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Piano terra cucina | 24,11 | x | 100 % | = | 24,11 |
| Piano terra soggiorno | 50,60 | x | 100 % | = | 50,60 |
| Piano terra portico | 8,10 | x | 10 % | = | 0,81 |
| Piano terra disimpegno | 9,64 | x | 100 % | = | 9,64 |
| Piano terra Cantina | 18,64 | x | 40 % | = | 7,46 |
| Piano terra Disimpegno | 4,00 | x | 100 % | = | 4,00 |
| Piano terra W.C. | 6,50 | x | 100 % | = | 6,50 |
| Piano terra lavanderia | 16,00 | x | 40 % | = | 6,40 |
| Piano Primo Ripostiglio | 27,35 | x | 50 % | = | 13,68 |
| Piano Primo Camera | 19,85 | x | 100 % | = | 19,85 |
| Piano Primo Camera | 18,50 | x | 100 % | = | 18,50 |
| Piano Primo Bagno | 8,97 | x | 100 % | = | 8,97 |
| Piano Primo anti w.c. | 8,74 | x | 100 % | = | 8,74 |
| Piano Primo Camera | 26,77 | x | 100 % | = | 26,77 |
| Piano Primo Corridoio | 26,00 | x | 100 % | = | 26,00 |
| Piano Secondo soffitta | 140,50 | x | 20 % | = | 28,10 |
| Stavolo piano terra | 167,50 | x | 30 % | = | 50,25 |
| Stavolo piano primo | 167,50 | x | 15 % | = | 25,13 |

| | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| Deposito attrezzi piano terra | 58,65 | x | 30 % | = | 17,60 |
| Deposito attrezzi piano primo | 58,65 | x | 15 % | = | 8,80 |
| Tettoia | 64,80 | x | 15 % | = | 9,72 |
| Porcilaia | 27,40 | x | 30 % | = | 8,22 |
| Totale: | 958,77 | | | | 379,83 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

FABBRICATO RUSTICO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE COMPLETO DI TUTTI GLI ACCESSORI DEPOSITI, TETTOIE EX PORCILLAIE PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE PARI A MQ. 379,8285 X €/mq. 520,00 = 197.510,82 EURO ARROTONDATO A EURO 197.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **197.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|----------------------------------|-----------|
| Demolizione amianto nel deposito | -6.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 191.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 191.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2021 – Semestre 2°

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PAVIA DI UDINE, osservatori del

mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

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 | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | rustico | 379,83 | 0,00 | 191.500,00 | 191.500,00 |
| | | | | 191.500,00 € | 191.500,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'intero compendio viene suddiviso in due lotti comodamente divisibili ad eccezione delle forniture principali che creano una servitù sul lotto 1 residenziale per quanto riguarda la fornitura di acqua, energia, gas e telefonia.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: **€. 185.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a PAVIA DI UDINE VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, frazione Persereano, della superficie commerciale di **650,70** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il capannone in oggetto si trova in zona agricola e ha come accesso una strada secondaria sterrata, (all'opposto dell'ingresso del fabbricato del Lotto 1), che si dirama da via Giuseppe Garibaldi, strada principale che porta alla frazione. Questa strada è edificata in parte sul mappale 66 del foglio 39 e dall'altra parte costeggia la roggia (canale Ledra). Anche il mappale 66 foglio 39 oggetto della stima risulta essere terreno agricolo, percorrendo questa strada sterrata che costeggia questo mappale si arriva all'accesso del Lotto 2 tramite un ponticello carraio (carraio e pedonale).

Il capannone si presenta con una struttura totalmente in ferro, tamponature in blocchi prefabbricati in cls a vista fino ad un'altezza circa di 2,50m, mentre nella parte superiore troviamo delle finestre del tipo a nastro in alluminio anodizzato dotate di opportune parti apribili. Lo spazio all'interno risulta totalmente libero, privo di tramezzature e adibito a deposito di attrezzi agricoli, inoltre sfornito di servizi igienici. I pavimenti sono in cemento trattato con finitura complanare. L'impianto elettrico è a vista.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'energia elettrica il contatore è posto sotto l'androne principale d'ingresso del Lotto 1.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico il pozzetto di derivazione è posto sotto l'androne principale d'ingresso del Lotto 1.

Il presente Lotto 2 come da elaborato planimetrico allegato, possiede una servitù di passaggio impianti (acquedotto ed energia) sulla corte del Lotto 1.

All'esterno troviamo un'area di pertinenza molto buona. Il capannone si presenta in condizioni medie, completamente recintato ad esclusione del lato di confine con il Lotto 1 (chiusura da realizzare).

Il fabbricato è sprovvisto di servizio igienico ed allacciamento in fogna per lo scarico delle acque reflue domestiche. Non possiede impianto di riscaldamento.

Nel presente Lotto 2 insite una tettoia edificata sul lato Nord, a lato del capannone, completamente abusiva da demolire (vedi elaborato grafico allegato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 273 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.764,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini del lotto sono i seguenti mappali rispettivamente partendo da nord in senso orario: mappale 36 del foglio 39, lotto 1, mappale 264, mappale 14, mappale 265, mappale 16, mappale 18, mappale 246 rio ledra

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B terreno agricolo a PAVIA DI UDINE VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, frazione Persereano, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo viene adibito per l'accesso al capannone deposito attrezzi agricoli e pianeggiante è costituito da un cassonetto di ghiaia percorribile con qualsiasi mezzo. Tale fondo costeggia il canale Ledra e tramite un ponticello in calcestruzzo si accede al capannone agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 66 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 1260, reddito agrario 6,51 €, reddito dominicale 12,04 €, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSEREANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini partendo da nord in senso orario: mappale 74, roggia ledra, mappale 60

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: cassonetto in ghiaia per accesso mezzi a motore o manuali terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.910,70 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 181.600,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 181.600,00 |
| Data della valutazione: | 31/10/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dall'esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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 **volontaria**, stipulata il 28/10/2015 a firma di Notaio Comelli ai nn. 46031/24828 di repertorio, iscritta il 29/10/2015 a Udine ai nn. 24881/3656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 14 anni e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3082 di repertorio, trascritta il 09/12/2021 a Udine ai nn. 33906/25361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'intero compendio viene suddiviso in due lotti. Lotto 1 fabbricato e accessori, Lotto 2 capannone agricolo. I due lotti come accessi sono indipendenti e quindi non si formano servitù di transito. Per quanto riguarda gli impianti sono disgiunti RESATNO LE FORNITURE PRINCIPALI (ACQUA, ENERGIA ELETTRICA) che creano una servitù impiantistica sul lotto 1 residenziale che attraversa tutta la corte del lotto 1. Per quanto riguarda l'energia elettrica il punto di fornitura è sotto l'androne del lotto 1. Ci sono già due contatori distinti uno residenziale ed uno agricolo per il capannone. Per quanto riguarda l'acquedotto il punto di fornitura è sempre sotto l'androne del lotto 1. Esiste solo un unico pozzetto con un unico contatore, ma le linee sono già suddivise tra residenziale e deposito agricolo, l'unica cosa da definire è l'aggiunta di un contatore per separare le utenze. Per quanto riguarda il metano il lotto 1 residenziale è provvisto di contatore (metao) mentre il lotto 2 non è provvisto di allacciamento al metano. Se si vuole realizzare l'impianto di riscaldamento si dovrà utilizzare pompe di calore alimentate ad energia elettrica. Per quanto riguarda la fognatura il lotto 2 non possiede servizi igienici e quindi nemmeno un allacciamento alla fognatura pubblica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 03/10/1977 a firma di Notaio Marino Tremonti ai nn. 26528/7735 di repertorio, registrato il 20/10/1977 a Udine ai nn. 7860, trascritto il 20/10/1977 a Udine ai nn. 17694/15290.

Il titolo è riferito solamente a riferito all'immobile foglio 39 mappale 66

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 03/10/1977 a firma di Notaio Marino Tremonti ai nn. 26528/7735 di repertorio, registrato il 20/10/1977 a Udine ai nn. 7860, trascritto il 20/10/1977 a Udine ai nn. 17694/15290.

Il titolo è riferito solamente a riferito all'immobile foglio 39 mappale 66

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazioni e Cessioni notaio Mario Bronzin, con atto stipulato il 02/11/1976 a firma di Notaio Mario Bronzin ai nn. 2963/1728 di repertorio, registrato il 22/11/1976 a Udine ai nn. 8512, trascritto il 01/12/1976 a Udine ai nn. 16888/14371.

Il titolo è riferito solamente a Riferito all'immobile foglio 35 mappale 14 sub. 3-6-7.

Con la fusione dei mappali acquistati in un unico mappale n. 14 considerato che l'acquisto del notaio Bronzin a favore di *** DATO OSCURATO*** è rientrato nel periodo transitorio della riforma sul diritto di famiglia 1975 ed i coniugi *** DATO OSCURATO*** hanno contratto matrimonio il 12/12/1970, non hanno manifestato volontà contraria, tale acquisto è da considerarsi ceduto in regime patrimoniale delle comunioni dei beni pertanto i diritti in capo ai coniugi sono da considerarsi per la quota di 1/2 al solo *** DATO OSCURATO*** e per la quota di 1/2 ad entrambi i coniugi in regime di comunione legale dei beni, in quanto la sig.ra *** DATO OSCURATO*** non è intervenuta in atto per rinunciare all'acquisto, Il tutto anche evidenziato nel certificato notarile depositato. In data 03/12/1996 è deceduto il sig. *** DATO OSCURATO*** e in data 19/06/2008 è deceduta la sig.ra *** DATO OSCURATO*** pertanto i diritti di usufrutto si sono consolidati alla nuda proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazioni e Cessioni notaio Mario Bronzin, con atto stipulato il 02/11/1976 a firma di Notaio Mario Bronzin ai nn. 2963/1728 di repertorio, registrato il 22/11/1976 a Udine ai nn. 8512, trascritto il 01/12/1976 a Udine ai nn. 16888/14371.

Il titolo è riferito solamente a Riferito all'immobile foglio 35 mappale 14 sub. 3-6-7.

Con la fusione dei mappali acquistati in un unico mappale n. 14 considerato che l'acquisto del notaio Bronzin a favore di *** DATO OSCURATO*** è rientrato nel periodo transitorio della riforma sul diritto di famiglia 1975 ed i coniugi *** DATO OSCURATO*** hanno contratto matrimonio il 12/12/1970, non hanno manifestato volontà contraria, tale acquisto è da considerarsi ceduto in regime patrimoniale delle comunioni dei beni pertanto i diritti in capo ai coniugi sono da considerarsi per la quota di 1/2 al solo *** DATO OSCURATO*** e per la quota di 1/2 ad entrambi i coniugi in regime di comunione legale dei beni, in quanto la sig.ra *** DATO OSCURATO*** non è intervenuta in atto per rinunciare all'acquisto, Il tutto anche evidenziato nel certificato notarile depositato. In data 03/12/1996 è deceduto il sig. *** DATO OSCURATO*** e in data 19/06/2008 è deceduta la sig.ra *** DATO OSCURATO*** pertanto i diritti di usufrutto si sono consolidati alla nuda proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 26/99 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone ad uso deposito attrezzi agricoli e demolizione dei fabbricati accessori , presentata il 14/01/1999, rilasciata il 15/02/1999 con il n. 26/99 di protocollo, agibilità del

13/04/2001 con il n. 14/01 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia edificata sul lato nord

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della tettoia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tettoia: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, FRAZIONE
PERSEREANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a PAVIA DI UDINE VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, frazione Persereano, della superficie commerciale di **650,70** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il capannone in oggetto si trova in zona agricola e ha come accesso una strada secondaria sterrata, (all'opposto dell'ingresso del fabbricato del Lotto 1), che si dirama da via Giuseppe Garibaldi, strada principale che porta alla frazione. Questa strada è edificata in parte sul mappale 66 del foglio 39 e dall'altra parte costeggia la roggia (canale Ledra). Anche il mappale 66 foglio 39 oggetto della stima risulta essere terreno agricolo, percorrendo questa strada sterrata che costeggia questo mappale si arriva all'accesso del Lotto 2 tramite un ponticello carraio (carraio e pedonale).

Il capannone si presenta con una struttura totalmente in ferro, tamponature in blocchi prefabbricati in

cls a vista fino ad un'altezza circa di 2,50m, mentre nella parte superiore troviamo delle finestre del tipo a nastro in alluminio anodizzato dotate di opportune parti apribili. Lo spazio all'interno risulta totalmente libero, privo di tramezzature e adibito a deposito di attrezzi agricoli, inoltre sfornito di servizi igienici. I pavimenti sono in cemento trattato con finitura complanare. L'impianto elettrico è a vista.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'energia elettrica il contatore è posto sotto l'androne principale d'ingresso del Lotto 1.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico il pozzetto di derivazione è posto sotto l'androne principale d'ingresso del Lotto 1.

Il presente Lotto 2 come da elaborato planimetrico allegato, possiede una servitù di passaggio impianti (acquedotto ed energia) sulla corte del Lotto 1.

All'esterno troviamo un'area di pertinenza molto buona. Il capannone si presenta in condizioni medie, completamente recintato ad esclusione del lato di confine con il Lotto 1 (chiusura da realizzare).

Il fabbricato è sprovvisto di servizio igienico ed allacciamento in fogna per lo scarico delle acque reflue domestiche. Non possiede impianto di riscaldamento.

Nel presente Lotto 2 insite una tettoia edificata sul lato Nord, a lato del capannone, completamente abusiva da demolire (vedi elaborato grafico allegato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 273 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.764,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini del lotto sono i seguenti mappali rispettivamente partendo da nord in senso orario: mappale 36 del foglio 39, lotto 1, mappale 264, mappale 14, mappale 265, mappale 16, mappale 18, mappale 246 rio ledra

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

- Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza

accomodamenti per interessi personali;

- Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche.
- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.
- Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.
- Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.
- Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Deposito attrezzi | 650,70 | x | 100 % | = | 650,70 |
| Totale: | 650,70 | | | | 650,70 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CAPANNONE DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI SUPERFICIE COMMERCIALE 650,70 X €. 280,00 = euro 182.196,00 - ARROTONDATO A 186.200,00 EURO

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **182.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 182.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 182.200,00**

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, FRAZIONE
PERSEREANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PAVIA DI UDINE VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, frazione Persereano, della superficie commerciale di **1.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo viene adibito per l'accesso al capannone deposito attrezzi agricoli e pianeggiante è costotuito da un cassonetto di ghiaia percorribile con qualsissi mezzo. Tale fondo costeggia il canale Ledra e tramite un ponticello in calcestruzzo si accede al capannone agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1260, reddito agrario 6,51 €, reddito dominicale 12,04 €, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSEREANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Confini partendo da nord in senso orario: mappale 74, roggia ledra, mappale 60

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: cassonetto in ghiaia per accesso mezzi a motore o manuali terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

- Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche.
- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.
- Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.
- Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.
- Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;
- Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| FONDO AGRICOLO | 1.260,00 | x | 100 % | = | 1.260,00 |
| Totale: | 1.260,00 | | | | 1.260,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

FONDO AGRICOLO DI ACCESSO AL CAPANNONE SUPERFICIE COMMERCIALE (mappale 66 del foglio 39) PARI A MQ. 1.260,00 X €. 3,50 = euro 4.410,00 - ARROTONDATO A €. 4.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche (intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2021 – Semestre 2°

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PAVIA DI UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

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 | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | deposito artigianale | 650,70 | 0,00 | 182.200,00 | 182.200,00 |
| B | terreno agricolo | 1.260,00 | 0,00 | 4.400,00 | 4.400,00 |
| | | | | 186.600,00 € | 186.600,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'intero compendio viene suddiviso in due lotti comodamente divisibili ad eccezione delle forniture principali che creano una servitù sul lotto 1 residenziale per quanto riguarda la fornitura di acqua, energia, gas e telefonia. E' Necessaria la suddivisione dell'elaborato planimetrico catastale per identificare l'esatta area di pertinenza dei due lotti, come da elaborato allegato alla presente perizia. La separazione delle pertinenze identificando il nuovo subalterno 9 BCNC ai sub. 6 e 7 e l'area di pertineza delk subalterno 3 sarebbero da realizzare prima della vendita notarile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 181.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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: **€. 181.600,00**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato

Fabrizio Cortiula

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