



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 250/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ELIO AGOSTINIS**

CF: GSTLEI69C31L483M

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 20

telefono: 0433750497

fax: 0433750673

email: elio.agostinis@gmail.com

PEC: elio.agostinis@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 250/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CASTIONS DI STRADA Via Gorizia 8/A2 int. 3, frazione Morsano di Strada, della superficie commerciale di **112,85** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 544 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 544 E.U. di m<sup>2</sup> 1670; l'appartamento confina con apparteranno sub. 9, vano scale sub. 3 parti comuni sub. 1 e strada, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 114 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 98 m<sup>2</sup>.

**B** posto auto a CASTIONS DI STRADA Via Gorizia 8/A2 int. 3, frazione Morsano di Strada, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 544 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 544 E.U. di m<sup>2</sup> 1670; il posto auto confina con posti auto sub. 16 e 18, parti comuni sub. 1 e mappale 79 del foglio 14, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 12 m<sup>2</sup>.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>124,85 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |

|  |              |
|--|--------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 109.058,33 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 81.700,00  |
| Data della valutazione:  | 30/06/2022   |

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

Come dichiarato dall'esecutata l'immobile è abitato dai soggetti esecutati e da un figlio.

### 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** attiva, stipulata il 12/01/2012 a firma di Notaio Alfredo Catena ai nn. 129265 / 35866 di repertorio, iscritta il 16/01/2012 a Udine ai nn. 1316 - 151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/11/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3058 di repertorio, trascritta il 13/12/2021 a Udine ai nn. 34244 - 25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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:                      | € 100,00 |
| 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:   |          |

Gli immobili sono posti in regime di condominio. Da informazioni assunte dall'esecutata non risultano nominati amministratori condominiali, in relazione alle spese condominiali la stessa mi scrive "le spese condominiali vengono divise in due volte annuali di 50 euro cadauna una a gennaio e l'altra a luglio per la bolletta della Luce e varie spese condominiali come cambio di lampadine".

I rapporti fra condomini, l'identificazione delle parti comuni, le norme di gestione amministrativa e di riparto delle spese, l'uso delle cose comuni, le riparazioni e le ricostruzioni, nonché in genere la disciplina del Condominio, sono determinati e regolati dalle norme contenute nel codice civile (artt. 1117 e seguenti) e dalle leggi e disposizioni vigenti in materia.

I beni comuni che interessano le unità oggetto di stima sono quelli individuati nel CF del comune di Castions di strada al foglio 14 n. 544 sub. 1 Via Gorizia, PT BCNC corte comune a tutti i subalterni e foglio 14 n. 544 sub. 3 via Gorizia PT-1 BCNC vano scale e ingresso comune ai sub. 8 - 9 -10 e 11.

In forza dell'atto Notaio Alfredo Catena del 21/12/2010 rep.n. 127656 / 34373 registrato a Udine il 12/12/2010 al n. 17602 serie 1T, sono venute a costituirsi per destinazione del pater familias, a reciproco favore e carico di ciascuna delle unità immobiliari del fabbricato condominiale, nonché delle aree scoperte, sia comuni che esclusive, tutte le servitù attive e passive di condominio, dipendenti dalla struttura e dalla conformazione degli edifici, quali a titolo semplificativo, servitù di infissione, di condutture per metanodotto, acquedotto, elettrodotta, linee telefoniche e fognatura, servitù di attraversamento con condutture di scarico di acque bianche e nere, tubazioni per acqua e gas, condutture elettriche e telefoniche, canne fumarie e di areazione, servitù di passaggio con cavi elettrici, telefonici e televisivi, di infissione di condutture, impianti e opere utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici di cui possono avere bisogno tutte le unità del condominio, servitù di accesso per l'ispezione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti comuni.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dai controlli eseguiti c/o l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, si dichiara che è garantita, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni in riferimento ai beni pignorati ed oggetto di stima; si precisa inoltre che dopo la trascrizione del pignoramento, alla data del 21/06/2022, non risultano annotati ulteriori provvedimenti a carico degli immobili oggetto di stima.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2012), con atto stipulato il 12/01/2012 a firma di Notaio Alfredo Catena ai nn. 129264 / 35865 di repertorio, trascritto il 16/01/2012 a Udine ai nn. 1315 - 1055.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di esecuzione CF comune di Castions di Starda (UD) foglio 14 n. 544 sub. 8 e 17.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 08/06/1978), con atto stipulato il 07/08/1978 a firma di Notaio Felice Trevisani ai nn. 13598 di repertorio, trascritto il 15/05/1979 a Udine ai nn. 7921.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 84 sul quale è stato costruito il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 08/06/1978 fino al 10/03/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di denuncia di successione ai nn. 91/254 di repertorio, trascritto il 07/02/2008 a Udine ai nn. 2270.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 84 sul quale è stato costruito il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima..

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 1/8,

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 1/8, S<sup>\*\*\* DATO</sup>  
 codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 2/8,  
 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 2/8,  
 e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 2/8.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di accettazione espressa (dal 10/03/2007 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Notaio Tania Andrioli, trascritto il 22/08/2007 a Udine ai nn. 17330.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 84 sul quale è stato costruito il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima.

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* n \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 1/8,  
 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 1/8, \*\*\* DATO OS  
 codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 2/8,  
 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 2/8  
 e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 2/8.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007 fino al 12/01/2012), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Notaio Alfredo Catena, trascritto il 11/09/2008 a Udine ai nn. 17650.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 84 sul quale è stato costruito il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 127/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due fabbricati plurifamiliari per otto unità abitative residenziali "residenza San Pellegrino", presentata il 29/10/2008 con il n. 11521 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008 con il n. 11521 di protocollo

Permesso di costruire **N. 65/10** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante n. 2 alla costruzione di due fabbricati plurifamiliari per otto unità abitative residenziali "residenza San Pellegrino", presentata il 04/08/2010 con il n. 8765 di protocollo, rilasciata il 04/10/2010 con il n. 8765 di protocollo, agibilità del 04/03/2011 con il n. 13182 / 2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 5. Zone B - Di completamento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

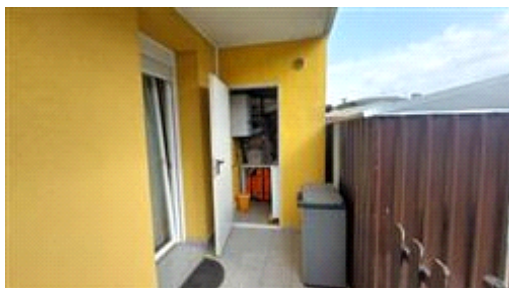
Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. chiusura del lato sud del locale caldaia posto sotto la terrazza dell'abitazione del primo piano confine nord-est dell'area di pertinenza, mediante la realizzazione di una parete in cartongesso con posa di una porta in metallo verniciata; 2. posa, sul cortile di pertinenza in lato nord est, di un box in lamiera ad uso deposito attrezzi da giardino dimensioni in pianta 3,00 x 2,55 altezza massima 1,95.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1. presentazione CILA riduzione a conformità; 2. rimozione del box in lamiera.

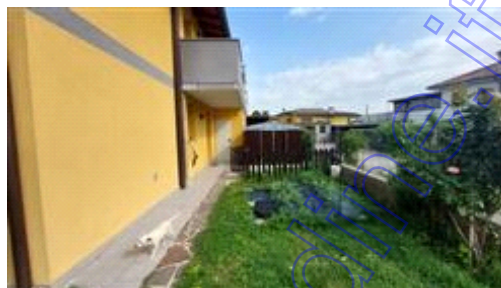
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1. CILA riduzione a conformità per chiusura vano caldaia: €1.000,00
- 2. rimozione box: €500,00



Parete con porta vano caldaia



Box in lamiera

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

NB conformità degli impianti all'epoca della loro realizzazione di conseguenza relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie e impianti in genere) di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di perizia, si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

BENI IN CASTIONS DI STRADA VIA GORIZIA 8/A2 INT. 3, FRAZIONE MORSANO DI STRADA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTIONS DI STRADA Via Gorizia 8/A2 int. 3, frazione Morsano di Strada, della superficie commerciale di **112,85** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 544 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 544 E.U. di m<sup>2</sup> 1670; l'appartamento confina con apparteranno sub. 9, vano scale sub. 3 parti comuni sub. 1 e strada, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 114 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 98 m<sup>2</sup>.



Vista esterna sud



Vista esterna ingresso sud



Vista esterna est



Vista via Gorizia verso via Roma



Vista cortile



Vista cortile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km

autostrada distante 8 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra con giardino esclusivo di pertinenza, composto da un unico vano ad uso soggiorno/cucina, due piccoli disimpegni, due camere da letto, wc, bagno e cortile di pertinenza. L'accesso all'unità avviene tramite l'ingresso/vano scale condominiale posto a nord. L'immobile dov'è ubicato l'appartamento fa parte di un complesso formato da due fabbricati, di forma rettangolare, plurifamiliari per otto unità abitative residenziali "residenza San Pellegrino" con corte comune a tutte le unità (sub. 1) e vano scale, ingresso comune a quattro unità (sub.3).

#### Strutture

- fondazioni del tipo continuo in cemento armato;
- struttura portante verticale intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato con interposta muratura di tamponamento in mattoni;
- scale condominiale di collegamento tra i piani in cemento armato;
- solaio di piano in laterocemento tipo Bausta;
- tetto con struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in tegole.

#### Finiture

- tramezzature divisorie in mattoni di laterizio intonacate e tinteggiate al civile;
- rivestimenti di parte delle pareti della cucina in piastrelle;
- pavimenti delle camere in laminato finto legno e in piastrelle per tutti gli altri locali;
- serramenti esterni in pvc dotati di persiane avvolgibili e di zanzariera;
- porte interne in legno tamburato;
- il bagno ed il wc hanno pavimento e rivestimenti in piastrelle di colore chiaro e sono dotati dei normali apparecchi sanitari;
- le scale e l'ingresso comuni sono rivestite in piastrelle, le finiture dei marciapiedi esterni comuni sono in cubetti di calcestruzzo mentre la strada di accesso e il piazzale condominiale è asfaltato con bitume;
- la proprietà comune esterna è delimitata sul lato sud dai due cancelli pedonale e carroia che sono in metallo, comandati elettricamente.
- non è stato possibile accertare il tipo di isolamento presente, che comunque dovrebbe essere



conforme ai minimi di legge prescritti all'epoca di costruzione (2008);

- non è stato possibile capire se il solaio di piano, che divide l'unità con quella del primo piano, è stato isolato acusticamente;

- i marciapiedi interni al giardino sono parte rivestiti in piastrelle e parte rivestiti in porfido, mentre la restante parte del giardino risulta seminata a prato;

- il giardino di proprietà è recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica sui confini interni sud ed est è stata piantumata una siepe sempreverde alta come la recinzione in metallo.

#### Impianti

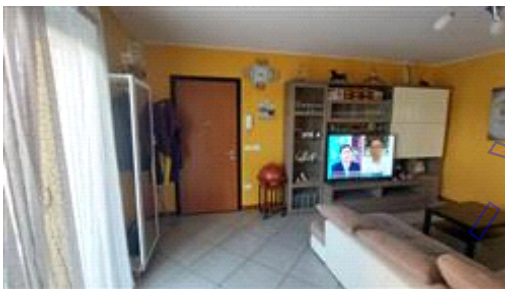
- impianto elettrico civile realizzato sottotraccia;

- impianto termico a pavimento alimentato da caldaia murale a gas metano con funzione di produzione istantanea dell'acqua calda sanitaria posta sotto la terrazza del piano sovrastante lato in nord;

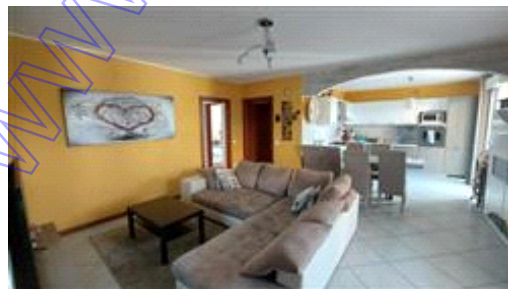
- predisposizione impianto di condizionamento;

NB relativamente agli impianti: elettrico, termico, idro sanitario e canne fumarie di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di stima si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

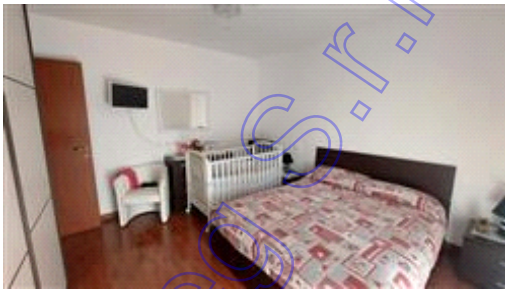
L'unità immobiliare non è provvista di certificazione energetica.



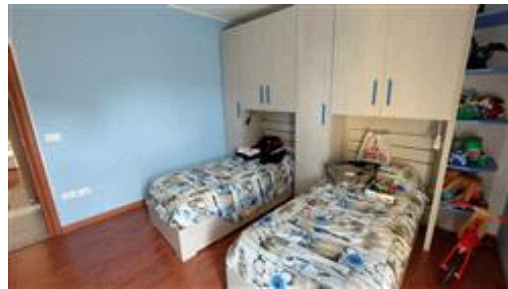
Vista ingresso - soggiorno



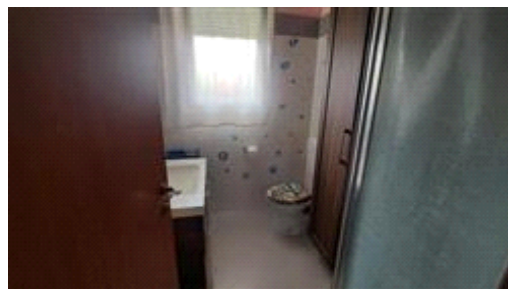
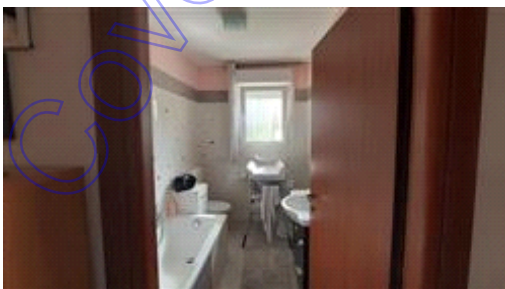
Vista cucina - soggiorno



Vista camera grande



Vista camera piccola



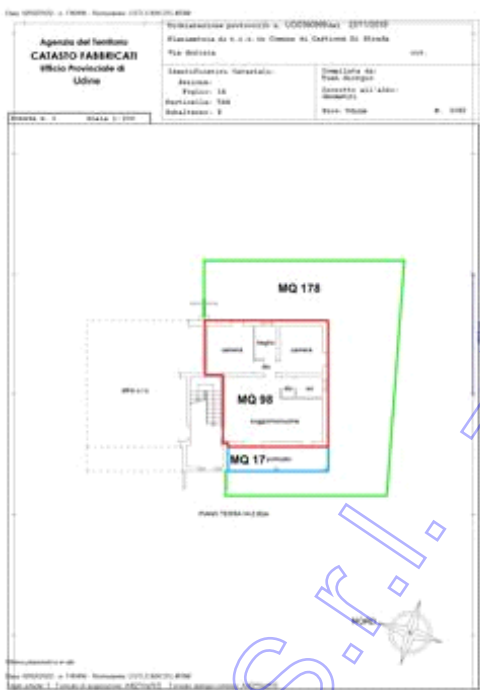
Vista bagno

Vista wc

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   |
|---------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Unità principale (appartamento) | 98,00         | x | 100 %  | = | 98,00         |
| Porticato                       | 17,00         | x | 35 %   | = | 5,95          |
| Giardino esclusivo              | 178,00        | x | 5 %    | = | 8,90          |
| <b>Totale:</b>                  | <b>293,00</b> |   |        |   | <b>112,85</b> |



Planimetria

| SCHEDA DI VALUTAZIONE - APPARTAMENTO  |  |  |                 |
|---|--|--|-----------------|
| Comune:   | CATANZARO (CZ) (CZ)                                      | Superficie esterna terribile (SEI):                      |                 |
| Frazione:   | Municipio di S. Maria                                    |  |                 |
| Indirizzo:  | Via Sicilia n. 5/12                                      |  |                 |
| Stato catastale:  | Pr. 5/1, sub. 544, sub. B                                |  |                 |
| <b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>   |  |  |                 |
| Superficie area   | Perim.   | Superficie commerciale                                   |                 |
| 98,00   | 100%   | 98,00  |                 |
| 17,00   | 35%  | 5,95   |                 |
| 178,00  | 5%   | 8,90   |                 |
|   |  | <b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>      | <b>112,85</b>   |
| <b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>                             |  |  |                 |
| DESCRIZIONE   | Valore   |  |                 |
| ALTEZZA   | 1,00   |  |                 |
| USCITA (DEI TORRACCI) - Corte   | 0,80   |  |                 |
| USCITA - Cortile (2 o 3 metri)  | 0,80   |  |                 |
| ESPOSIZIONE - Solare  | 1,00   |  |                 |
| ESPOSIZIONE - Nord  | 0,90   |  |                 |
| ESPOSIZIONE - Sud   | 1,10   |  |                 |
| ESPOSIZIONE - Est   | 1,10   |  |                 |
| ESPOSIZIONE - Ovest   | 0,90   |  |                 |
| APPARTIENENZA IN REGALAMENTO - Impianto autonomo                              | 0,90   |  |                 |
| APPARTIENENZA IN REGALAMENTO - Con apparecchi avvertiti in plastica e metallo | 0,90   |  |                 |
| APPARTIENENZA IN REGALAMENTO - Con vetro e tenuta termica ed acustica         | 0,90   |  |                 |
|   |  | <b>Coefficiente globale</b>                              | <b>0,89</b>     |
| <b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>   |  |  |                 |
| Valore minimo DM 12° semestre 2011  | 4.650,00   |  |                 |
| Valore massimo DM 12° semestre 2011   | 4.940,00   |  |                 |
|   |  | <b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b> | <b>4.790,00</b> |
| <b>VALORE MONETARIO STIMATO AI MQ:</b>  |  |  |                 |
| <b>€ 1.050,00</b>   |  |  |                 |
| Valore catastale  | € 55.312,76  |  |                 |
| Valore medio di mercato   | € 79.847,00 = € 790,00 x 0,89 x m <sup>2</sup> 112,85    |  |                 |
| Valore stimato  | € 105.458,33 = € 1.050,00 x 0,89 x m <sup>2</sup> 112,85 |  |                 |
| <b>VALORE STIMATO € 105.458,33</b>  |  |  |                 |
| (secondo le disposizioni del regolamento attuativo del DPR 23/03/1998)        |  |  |                 |

Scheda di valutazione

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $112,85 \times 934,50 = \mathbf{105.458,33}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 105.458,33**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 105.458,33

BENI IN CASTIONS DI STRADA VIA GORIZIA 8/A2 INT. 3, FRAZIONE MORSANO DI STRADA

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a CASTIONS DI STRADA Via Gorizia 8/A2 int. 3, frazione Morsano di Strada, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 544 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Castions di Strada (UD) al foglio 14 n. 544 E.U. di m<sup>2</sup> 1670; il posto auto confina con posti auto sub. 16 e 18, parti comuni sub. 1 e mappale 79 del foglio 14, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 12 m<sup>2</sup>.



*Vista posto auto*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km

autostrada distante 8 km

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto (il sesto di otto partendo da ovest) collocato nell'area di pertinenza confine nord, del complesso di cui fanno parte le due unità oggetto di stima.

Il posto delle dimensioni di circa 3,00 ml x 4,00 ml, è ubicato all'interno di una grande "tettoia" con pavimentazione in platea di cemento armato, struttura portante verticale con pilastri sul lato sud, muratura in cemento armato sul lato nord e tetto in legno ad un'unica falda con manto in tegole, le finiture del tetto, quali mantovane, grondaie e discendenti sono in lamiera preverniciata.

## 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  |
|---------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Unità principale (posto auto coperto) | 12,00        | x | 100 %  | = | 12,00        |
| <b>Totale:</b>                        | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>12,00</b> |



Planimetria

**SCHEDA DI VALUTAZIONE POSTO AUTO**

Comune: CASTIGNON DI STRADA (UD)  
 Frontone: Mercato di Strada  
 Indirizzo: via Garibaldi n. 5/A/2  
 Edil. catastali: Pg. 14, num. 344, sub. 17

Modalità applicata per il calcolo delle superfici: Superficie esterna terra - 00

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE                |      |                        |
|---|------|------------------------|
| Superficie lorda                              | Per. | Superficie commerciale |
| 12,00   | 100% | 12,00                  |
| Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup> |      |                        |
| 12,00   |      |                        |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI |  | Valore |
|--|--|--------|
| Comunità (D.M. 13/03/2005) - Categoria     |  | 1,00   |
| Art. 10 - Fog. 10 - 10 anni                |  | 1,00   |
| ESPOSIZIONE - Strada                       |  | 1,00   |
| PIANTURA - Chiusura                        |  | 1,00   |
| Coefficiente globale                       |  | 1,00   |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI                         |  | Valore   |
|--|--|----------|
| Valore minimo DM 17 - semestre 2021                |  | 4.100,00 |
| Valore massimo DM 17 - semestre 2021               |  | 4.470,00 |
| Valore medio di mercato unitario (m <sup>2</sup> ) |  | 4.385,00 |

| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. |  | Valore   |
|--------------------------------|--|--|
| Valore catastale               |  | € 3.370,00   |
| Valore medio di mercato        |  | € 4.385,00 = € 3.370,00 + 0,80 x € 1.015,00          |
| Valore stimato                 |  | € 5.100,00 = € 100,00 x 51,00 x m <sup>2</sup> 10,00 |

**VALORE STIMATO € 5.100,00**  
 (per ogni unità catastale)

Scheda di valutazione

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione sopraportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 425,00 = **5.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.100,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima è quello sintetico - comparativo, che consiste nell'attribuire all'unità di misura, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale di beni simili e con le medesime caratteristiche a quelli in esame. L'indagine per il reperimento dei dati necessari per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici, di intermediazione immobiliare e professionisti che operano nel comune di Castions di Strada (UD) e nei comuni limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine,

conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Castions di Strada, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

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  | appartamento | 112,85      | 0,00            | 105.458,33          | 105.458,33          |
| B  | posto auto   | 12,00       | 0,00            | 5.100,00            | 5.100,00            |
|    |              |             |                 | <b>110.558,33 €</b> | <b>110.558,33 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattandosi dell'intera quota in esecuzione, decade il giudizio di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.058,33**

**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: **€ 27.264,58**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 93,74**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 81.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 250/2021

## LOTTO 2

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

**A** **deposito attrezzaia agricoli** a SANTA MARIA LA LONGA Via San Floreano 3, frazione Ronchietti, della superficie commerciale di **267,95** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 267 mq, rendita 165,47 Euro, indirizzo catastale: Via San Floreano n. 3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 E.U. di m<sup>2</sup> 360 (annotazione di immobile: comprende il fg 15 n. 237) e sulla corte comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa al foglio 15 n. 238 sub. 1, BCNC ai sub 2 e 3. L'unità confina partendo da nord in senso orario con il mappale n. 55, strada comunale, mappale n. 264 e autorimessa sub. 3, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 315 m<sup>2</sup>.

**B** **autorimessa doppia** a SANTA MARIA LA LONGA Via San Floreano 3, frazione Ronchietti, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 238 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: Via San Floreano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 E.U. di m<sup>2</sup> 360 (annotazione di immobile: comprende il fg 15 n. 237) e sulla corte comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa al foglio 15 n. 238 sub. 1, BCNC ai sub 2 e 3. L'unità confina partendo da nord in senso orario con il mappale n. 55, deposito sub. 2 e mappale n. 264, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 32 m<sup>2</sup>.

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

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>299,95 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 40.937,79</b>          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 30.700,00</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>30/06/2022</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si segnala che alla data del sopralluogo non si è potuto accedere all'interno del compendio in quanto la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riferisce di non disporre delle chiavi del cancello carraio presente sulla particella n. 264 (di altra proprietà); tale cancello è al momento è l'unica via d'accesso al compendio. La proprietà della particella n. 264, a detta dell'esecutata, dovrebbe essere in capo agli eredi del defunto Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; alcuni soggetti non meglio definiti, utilizzerebbero l'immobile parcheggiandoci occasionalmente le proprie autovetture.

**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** attiva, stipulata il 12/01/2012 a firma di Notaio Alfredo Catena ai nn. 129265 / 35866 di repertorio, iscritta il 16/01/2012 a Udine ai nn. 1316 - 151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, stipulata il 15/11/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3058 di repertorio, trascritta il 13/12/2021 a Udine ai nn. 34244 - 25609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione (dal 31/07/2008), con atto stipulato il 31/07/2008 a firma di Notaio Paolo Alberto Amodio ai nn. 193864 / 43454 di repertorio, registrato il 07/08/2008 a Udine ai nn. 14271 Mod. 1T, trascritto il 08/08/2008 a Udine ai nn. 23429 - 15974.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/1975 fino al 31/07/2008), con atto stipulato il 03/10/1975 a firma di Notaio Luigi Udina ai nn. 32195 di repertorio, registrato il 13/10/1975 a Cervignano del Friuli ai nn. 2887 Mod. II, trascritto il 13/10/1975 a Udine ai nn. 15296 - 12440.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 26/07, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia per il ricavo di un alloggio, presentata il 02/05/2007 con il n. 3825 del 09/05/2007 di protocollo, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 26/07 pratica n. 07/4619 di protocollo.  
I lavori non sono mai stati iniziati di conseguenza il titolo edilizio risulta scaduto.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sottozona B1, con caratteristiche tipologiche tradizionali art. 12.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

NB conformità degli impianti all'epoca della loro realizzazione di conseguenza relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie e impianti in genere) di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di perizia, si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

BENI IN SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO 3, FRAZIONE RONCHIETTIS

### DEPOSITO ATTREZZIA AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO A

**deposito attrezzaia agricoli** a SANTA MARIA LA LONGA Via San Floreano 3, frazione Ronchietti, della superficie commerciale di **267,95** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

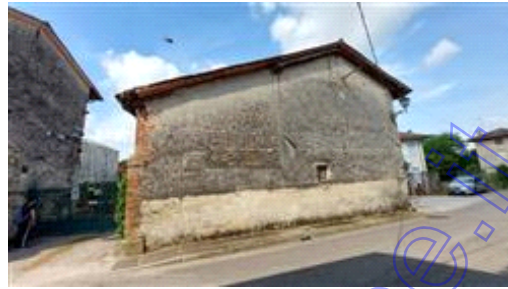
- foglio 15 particella 238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 267 mq, rendita 165,47 Euro, indirizzo catastale: Via San Floreano n. 3, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 E.U. di m<sup>2</sup> 360 (annotazione di immobile: comprende il fg 15 n. 237) e sulla corte comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa al foglio 15 n. 238 sub. 1, BCNC ai sub 2 e 3. L'unità confina partendo da nord in senso orario con il mappale n. 55, strada comunale, mappale n. 264 e autorimessa sub. 3, salvo altri.

Dati di superficie: Totale: 315 m<sup>2</sup>.



*Vista esterna sud - est*



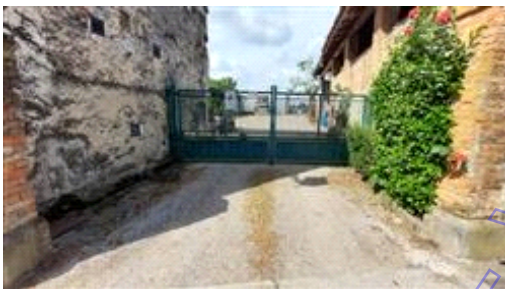
*Vista esterna est*



*Vista esterna sud*



*Vista esterna nord - est*



*Vista accesso*



*Vista esterna nord*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Vista satellitare*

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km

autostrada distante 6 km



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato ex rurale che comprende oltre all'unità decritta nel presente punto A, l'autorimessa descritta al successivo punto B e un piccolo cortile di pertinenza alle due unità.

Alla data del sopralluogo non si è potuto accedere all'interno del compendio in quanto la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riferisce di non disporre delle chiavi del cancello carraio presente sulla particella n. 264 (di altra proprietà); tale cancello è al momento l'unica via d'accesso al compendio. La proprietà della particella n. 264, a detta dell'esecutata, dovrebbe essere in capo agli eredi del defunto Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; alcuni soggetti non meglio definiti, utilizzerebbero l'immobile parcheggiandoci occasionalmente le proprie autovetture..

Quindi per quanto è stato possibile verificare dall'esterno con il confronto della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Maria la Longa (elaborati grafici stato di fatto allegati alla concessione edilizia n. 26/2007) l'edificio, costruito anteriormente al 01/09/1967, si presenta in cattivo stato di conservazione, anche dal punto di vista strutturale (meritevole di un radicale intervento di restauro e risanamento conservativo).

Lo stesso con pianta trapezoidale, si sviluppa su due piani, al piano terra sono posti due vani adibiti rispettivamente a portico (superficie netta circa 72 m<sup>2</sup>) e deposito attrezzi agricoli (ex stalla) (superficie netta circa 90 m<sup>2</sup>) mentre il primo piano comprende un unico vano ex fienile (superficie netta circa 90 m<sup>2</sup>). In continuazione del portico sul lato ovest è presente l'autorimessa descritta al successivo punto B (superficie netta circa 28 m<sup>2</sup>).

La struttura portante verticale è composta da muratura mista in ciottoli e mattoni pieni con solaio di piano e tetto a due falde in legno con manto in coppi. La struttura portante verticale dell'autorimessa (costruita più di recente) è mista in blocchi forati di calcestruzzi e mattoni pieni con tetto a falda unica.

Gli unici serramenti delle finestre sono quelli a nord che sono in calcestruzzo.

Il fabbricato sembrerebbe privo di impianti.

## 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   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Unità principale (deposito attrezzi - ex fienile) | 234,00        | x | 100 %  | = | 234,00        |
| Portico   | 79,00         | x | 35 %   | = | 27,65         |
| Cortile esclusivo                                 | 126,00        | x | 5 %    | = | 6,30          |
| <b>Totale:</b>                                    | <b>439,00</b> |   |        |   | <b>267,95</b> |



Planimetria

**SCHEDA DI VALUTAZIONE DEPOSITO AGRICOLO**

Comune: SANTA MARIA LA LONGA (GR)  
 Indirizzo: Via San Floreano n. 3  
 Dati catastali: Fg. 15, m. 238, sub. 2

Modulo applicato per il calcolo della superficie: Superficie esteri terro: 100

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE                             |   |      |                        |
|--|---|------|------------------------|
|  | Superficie base                                     | Per% | Superficie commerciale |
| Terro proprio (deposito agricolo - ex. facoltà (100%-100)) | 324,00  | 100% | 324,00                 |
| Portata  | 19,00   | 5%   | 19,00                  |
| Cariche esentate   | 1,00  | 0%   | 0,00                   |
|  | <b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b> |      | <b>343,00</b>          |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI |  | Valore |
|--|--|--------|
| Contro 4.000 (100%) - Proprietà            |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 1               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 2               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 3               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 4               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 5               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 6               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 7               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 8               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 9               |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 10              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 11              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 12              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 13              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 14              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 15              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 16              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 17              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 18              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 19              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 20              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 21              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 22              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 23              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 24              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 25              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 26              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 27              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 28              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 29              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 30              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 31              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 32              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 33              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 34              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 35              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 36              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 37              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 38              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 39              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 40              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 41              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 42              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 43              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 44              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 45              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 46              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 47              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 48              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 49              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 50              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 51              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 52              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 53              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 54              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 55              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 56              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 57              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 58              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 59              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 60              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 61              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 62              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 63              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 64              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 65              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 66              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 67              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 68              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 69              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 70              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 71              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 72              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 73              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 74              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 75              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 76              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 77              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 78              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 79              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 80              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 81              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 82              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 83              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 84              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 85              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 86              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 87              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 88              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 89              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 90              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 91              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 92              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 93              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 94              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 95              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 96              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 97              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 98              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 99              |  | 1,00   |
| Art. 4 - Ex. art. 153 art. 100             |  | 1,00   |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI                     |  | Valore   |
|--|--|----------|
| Valore medio CAR (1° semestre 2022)            |  | € 132,30 |
| Valore medio CAR (2° semestre 2022)            |  | € 132,30 |
| Valore medio di mercato settore m <sup>2</sup> |  | € 132,30 |

| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. |   | € (1000) |
|--------------------------------|---|----------|
| Valore catastale               | € 20,898,22                                   |          |
| Valore medio di mercato        | € 87,828,22 = € 282,00 x 311 = € 282,00       |          |
| Valore stimato                 | € 35.449,79 = € 270,00 x 131,30 = € 35.449,79 |          |

**VALORE STIMATO € 35.449,79**  
 (miliardi trentacinquequattrocentoquarantannove e 79/100)

Scheda di valutazione

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 267,95 x 132,30 = **35.449,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.449,79**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.449,79**

BENI IN SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO 3, FRAZIONE RONCHIETTIS

**AUTORIMESSA DOPPIA**

DI CUI AL PUNTO B

**autorimessa doppia** a SANTA MARIA LA LONGA Via San Floreano 3, frazione Ronchietti, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 238 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: Via San Floreano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: all'unità immobiliare sopracitata compete la relativa proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'articolo 1117 del codice civile dell'area coperta e scoperta di pertinenza individuata nel CT del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 E.U. di m<sup>2</sup> 360 (annotazione di immobile: comprende il fg 15 n. 237) e sulla corte comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa al foglio 15 n. 238 sub. 1, BCNC ai sub 2 e 3. L'unità confina partendo da nord in senso orario con il mappale n. 55, deposito sub. 2 e mappale n. 264, salvo altri.  
Dati di superficie: Totale: 32 m<sup>2</sup>.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km

autostrada distante 6 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa doppia con ingresso dall'area comune individuata nel CF del comune di Santa Maria la Longa (UD) con il mappale foglio 15 n. 238 sub. 1. Le caratteristiche costruttive sono descritte nel successivo punto B.

#### 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  |
|--------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Unità principale (autorimessa) | 32,00        | x | 100 %  | = | 32,00        |
| <b>Totale:</b>                 | <b>32,00</b> |   |        |   | <b>32,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedi scheda di valutazione soprariportata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 171,50 = **5.488,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.488,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.488,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima è quello sintetico - comparativo, che consiste nell'attribuire all'unità di misura, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale di beni simili e con le medesime caratteristiche a quelli in esame. L'indagine per il reperimento dei dati necessari per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici, di intermediazione immobiliare e professionisti che operano nel comune di Santa Maria la Longa (UD) e nei comuni limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Santa Maria la Longa, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

## 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<br>attrezzia<br>agricoli | 267,95      | 0,00            | 35.449,79          | 35.449,79          |
| B  | autorimessa<br>doppia             | 32,00       | 0,00            | 5.488,00           | 5.488,00           |
|    |                                   |             |                 | <b>40.937,79 €</b> | <b>40.937,79 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattandosi dell'intera quota in esecuzione, decade il giudizio di comoda divisibilità.

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: **€ 40.937,79**

**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: **€ 10.234,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 3,34**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.700,00**

data 30/06/2022

il tecnico incaricato  
ELIO AGOSTINIS