



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 206/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dr.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

IVG COVEG Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**geom. ALBERTINO CAINERO**

CF: CNRLRT55R24L483G

con studio in REMANZACCO (UD) VIA SCROSOPPI 31

telefono: 003904321512736

email: geometra.cainero@icloud.com

PEC: albertino.cainero@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 206/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PAULARO Case Sparse Rio snc, frazione Loc. NISOLA, della superficie commerciale di **199,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento e vano soffitta in fabbricato bifamiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 678 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 434,60 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Nisola, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: L'unità è subalterno di più ampio Ente Urbano e confina: Nord: fg. 19 particella n. 596; Est: strada pubblica; Sud: affaccio su fg. 19 n. 678 sub 1; Ovest: fg. 19 n. 684 (di fatto torrente Chiarsò).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>199,34 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>€ 80.180,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.775,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 06/05/2005 a firma di Notaio Lepre Romano Tolmezzo ai nn. 44550/21271 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Udine ai nn. 17271/3439, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 30.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/09/2006 a firma di Notaio Garelli Eligio Tolmezzo ai nn. 31818/6469 di repertorio, iscritta il 26/09/2006 a Udine ai nn. 30678/6176, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/06/2015 a firma di Equitalia ai nn. 1026/11515 di repertorio, iscritta il 30/06/2015 a Udine ai nn. 14571/2382, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: 50.532,00.

Importo capitale: 25.266,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/08/2022 a firma di Uff. Giudiz. Tribunale Udine ai nn. 2545 di repertorio, trascritta il 30/09/2022 a Udine ai nn. 27291/20305, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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:

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile di cui sopra*

Trattasi di unità autonoma quindi le spese ordinarie annue di gestione sono correlate all'uso della stessa: saranno prossime allo zero in caso di non uso; in caso di uso saranno correlate a quest'ultimo (l'entità può essere preventivata sulla base dell'APE – attestato di prestazione energetica, attualmente non presente).

*Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente*

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

*Limiti del mandato*

Il sottoscritto precisa che il mandato ricevuto mira alla valutazione economica del bene sulla base dell'aspetto palese dello stesso e di una due diligence ordinaria e non comprende perizie tecniche e/o approfondimenti su materie specifiche che ben altro è più ampio, specifico e approfondito

impegno comporterebbe (eccetto quanto espressamente richiesto dall' Ill.mo Signor Giudice); precisa quindi, in relazione al fine estimativo cui il mandato è primariamente finalizzato, che ha comunque operato con la massima cura e attenzione al fine di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile, ma:

- non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di eventuali prodotti o sostanze nocive e/o inquinanti (es. amianto e/o similari); non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità degli stessi alla normativa pertinente; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; non ha effettuato visite o ricerche presso gli Uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro);
- ha effettuato solamente rilievi sommari, approfondendo solo nel caso di palesi e sostanziali difformità; ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere principalmente sotto l'aspetto edilizio urbanistico; sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, ecc.) ha approfondito solo quanto la problematica è risultata tale.

Riguardo la sanabilità di opere abusive (o altri interventi prospettati), lo scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici studi e analisi, ma ciò va inteso come razionale enunciazione delle attività necessarie, e relativi costi, per ottenere (o meno) la sanatoria, non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. Quindi le analisi e le conclusioni qui tratte sono correlate al grado di approfondimento enunciato; eventuali sopravvenienze, latenti al tempo del sopralluogo, esulano da responsabilità dello scrivente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta la regolare continuità ultraventennale delle trascrizioni conservatorie.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 06/05/2005), con atto stipulato il 06/05/2005 a firma di notaio Lepre Romano Tolmezzo ai nn. 44549 di repertorio, trascritto il 27/05/2005 a Udine ai nn. 17268/11764

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 22/05/1966)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/1966 fino al 16/05/1981), con atto stipulato il 22/05/1966 a firma di Notaio Bruno Lepre Tolmezzo ai nn. 23039/8553 di repertorio, registrato il 03/06/1966 a Tolmezzo ai nn. 798 mod. I° vol. 196, trascritto il 16/06/1966 a Udine ai nn. 12944/11701

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione accettata (dal 16/05/1981 fino al 06/05/2005), con atto stipulato il 16/05/1981 a firma di notaio Lepre Bruno Tolmezzo ai nn. 54205 di repertorio, trascritto il 02/06/1981 a Udine ai nn. 12407/10285

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione accettata (dal 16/05/1981 fino al 06/05/2005), con atto stipulato il 16/05/1981 a firma di notaio Lepre Bruno Tolmezzo ai nn. 54205 di repertorio, trascritto il 02/06/1981 a Udine ai nn. 12407/10285

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CE 537/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 10/07/1981 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 31/08/1981 con il n. 3222/718 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **CE 555/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 20/05/1985 con il n. 3231 di protocollo, rilasciata il 23/05/1985 con il n. 625/3231 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **CE 60/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 07/03/1988, rilasciata il 22/03/1988 con il n. 64/1756 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **CE 176/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 18/05/1992 con il n. 3773 di protocollo, rilasciata il 18/07/1992 con il n. 199/3773 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **CE 174/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 06/09/1996 con il n. 711 di protocollo, rilasciata il 04/10/1996 con il n. 203/7114 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. **AUT. 186/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un muro di recinzione, presentata il 24/07/1996 con il n. 6023 di protocollo, rilasciata il 22/10/1996 con il n. 215/1996 di protocollo

Denuncia di inizio attività edile N. **DIA n. 9743**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica scala di accesso al primo piano e realizzazione scala accesso al giardino e ricavo piazzuola posto auto, presentata il 18/12/1998 con il n. 9743 di protocollo.  
Manca fine lavori e collaudo ex LR 52/91.

Concessione edilizia N. **CE 22/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento costruzione fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 30/09/1999 con il n. 7754 di protocollo, rilasciata il 17/02/2000 con il n. 25/7754/99 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **CE 32/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento costruzione fabbricato di civile abitazione (1° piano), presentata il 12/05/2003 con il n. 4069 di protocollo, rilasciata il 25/06/2003 con il n. 36/4069 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Semintensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 28 - ZONA "B2" SEMI-INTENSIVA DI COMPLETAMENTO. La zona "B2" comprende aree urbanizzate già edificate per una quota superiore al 12,5% della Superficie fondiaria. All'interno di queste zone omogenee gli interventi si attuano per intervento diretto. E' sempre ammessa la demolizione con ricostruzione ed il cambio d'uso da rurale a residenziale. In corrispondenza delle aree non edificate e non di pertinenza di edifici esistenti, è ammessa la costruzione di nuovi edifici, isolati o raggruppati. Nei sottotetti che rispettano le altezze minime previste dalla L.R. 44 e successive, si possono ricavare anche delle nuove unità abitative. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. che abbiano completamente saturato il loro diritto edificatorio e limitatamente a motivate esigenze di carattere igienico e funzionale, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% del volume esistente, tenendo conto dei soli vincoli di distacco dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti. Nel computo del volume autorizzabile bisogna tenere conto di eventuali ampliamenti già realizzati prima dell'adozione del presente piano autorizzati per le stesse motivazioni e situazioni urbanistiche. Costruzioni accessorie : in questa zona sono ammesse le costruzioni accessorie a servizio delle abitazioni (cassette da giardino, autorimesse, ecc.) anche distaccate dall'edificio principale, comunque

nel rispetto delle presenti norme e comunque per un'altezza non superiore all'intradosso del solaio di copertura di ml 3.00. Indici urbanistici ed edilizi - Indice fondiario "IF": - max 1.50 mc/mq. - Densità fondiaria "RC": - max 30% della superficie fondiaria. Altezza "H": - max ml 7.50 e due piani fuori terra. - Distanza tra edifici "DE": - min. 10.00 ml tra pareti finestrate di edifici di progetto e pareti di edifici esistenti antistanti con pareti finestrate e non; - min. ml 3.00 in caso di pareti non finestrate di edifici di progetto dell'altezza massima di ml 4.50 e pareti di edifici esistenti antistanti. - Distanza dai confini "DC": - min. ml 5.00; - in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente nel rispetto della DE. - Distanza dalla strada "DS": - min. ml 5.00; - in caso di preesistenze a distanza minore: non minore della distanza esistente. Tale deroga non è ammessa per edifici attestati sulla viabilità soggetta a ristrutturazione indicata dal piano. Parcheggi "P": - Si richiamano le prescrizioni generali di cui al precedente art. 8. - Per attività commerciali al dettaglio, in edifici di nuova realizzazione o in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione con una superficie di vendita inferiore a 400 mq: stanziali e di relazione minimo 60% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio ovvero in aree collocate entro un raggio non superiore a ml 100 di percorso. Prescrizioni geologiche puntuali - Relativamente alla zona lungo la strada per Pissignaris località Villamezzo è vietata la realizzazione di vani interrati ed inoltre, in sede progettuale, dovrà essere verificata la stabilità dell'insieme manufatto-terreno di fondazione con riferimento alla scarpata verso il Torrente Chiarsò. - Relativamente alla zona all'estremità nord lungo Via Arborello in località Dierico, in sede progettuale, dovrà essere verificata la stabilità dell'insieme manufatto-terreno di fondazione. - Relativamente alla zona nord-ovest lungo la strada per Faul in località Dierico a cintura dei manufatti dovranno essere posti in opera dei sistemi di drenaggio di eventuali acque filtranti.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R6 - di rispetto dai depuratori. Norme tecniche di attuazione ed indici: -zone "R6" di rispetto dai depuratori. Tale zona è completamente inedificabile e si estende per una fascia di ml 100 dall'impianto salvo deroghe di legge; sono consentite unicamente opere di difesa dalle pericolosità naturali.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo l'unità abitativa considerata è sostanzialmente costituita da un appartamento sito al primo piano e da dei locali ad uso soffitta al secondo piano; queste due entità hanno accesso separato. Il piano primo corrisponde ai grafici di Concessione edilizia assentiti, quindi il realizzato corrisponde all'assentito. Al secondo piano i grafici assentiti prevedevano altri due appartamenti, uno dei quali, in conformità all'accordo divisionale del 06/05/2005, ora spetta alla parte eseguita; questo appartamento non è realizzato: il volume che l'avrebbe contenuto è completamente al grezzo, parzialmente delimitato da muri ed è destinato a soffitta. Si rende quindi necessaria una riduzione a conformità dello stato di fatto; successivamente sarà necessario dar corso all'ottenimento della certificazione di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Espletamento di pratica di riduzione a conformità dello stato di fatto e successivo espletamento di pratica (SCA) di agibilità.

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

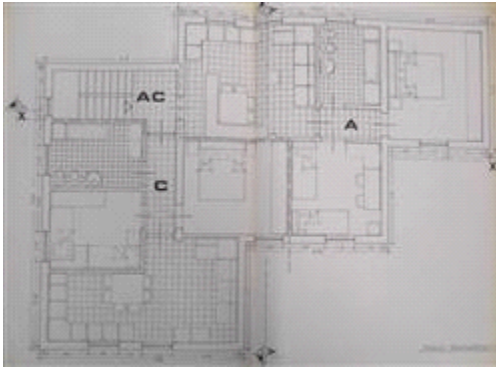
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni, produzione di certificazioni: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Costruzione fabbricato di civile abitazione: CE 537/81 e segg.





**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto cui alla DIA del 18/12/1998 prevedeva: - costruzione scala esterna di accesso al 2Piano; - formazione piazzuola sosta e scala adiacente. I grafici riportano anche la realizzazione della recinzione fronte torrente ma questa poi con la comunicazione DIA veniva estromessa; di tutto ciò in realtà è stata costruita solo la scala esterna di accesso al 2 piano; quindi manca comunicazione di fine lavori e collaudo finale (art. 80 lr 52/91 c. 3 e 4); manca anche ogni riferimento all'aspetto strutturale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione al comune di chiusura pratica con allegati grafici di stato di fatto e conformità strutturale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a DIA del 18/12/1998 per recinti e piazzuola



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Di fatto la muratura che termina la proprietà della soffitta verso il vano scale non esiste, ma ciò non incide sulla rendita catastale. L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PAULARO CASE SPARSE RIO SNC, FRAZIONE LOC. NISOLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PAULARO Case Sparse Rio snc, frazione Loc. NISOLA, della superficie commerciale di **199,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Appartamento e vano soffitta in fabbricato bifamiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 678 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 434,60 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Nisola, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: L'unità è subalterno di più ampio Ente Urbano e confina: Nord: fg. 19 particella n. 596; Est: strada pubblica; Sud: affaccio su fg. 19 n. 678 sub 1; Ovest: fg. 19 n. 684 (di fatto torrente Chiarsò).

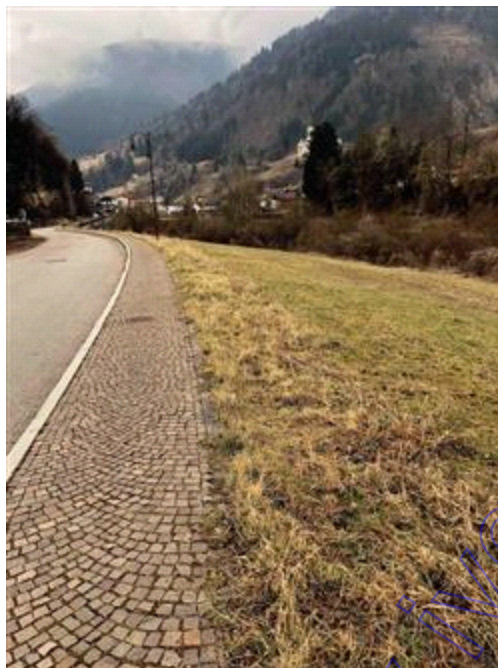
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

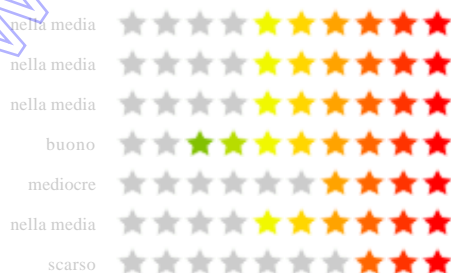
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato

Fabbricato d'abitazione bifamiliare a tre piani fuori terra con corte scoperta.

Su un terreno di circa 570 mq, posto tra la strada pubblica ed il torrente Chiarsò, in località Nisola a Paularo, è eretto un fabbricato ad uso residenziale composto da un appartamento per piano e da vani soffitta al secondo piano. Lo scoperto è dato per lo più in uso esclusivo alle unità abitative eccetto residuali e specifiche superfici ad uso comune (camminamento). Il fabbricato articolato in più corpi ha copertura a falde inclinate miste padiglione/capanna. La struttura è di tipo intelaiato in cemento armato con tamponamenti in muratura di blocchi Leca; i solai sono in latero cemento; la struttura di copertura è lignea. Esternamente non è intonacato e la scala comune che connette al secondo piano è priva di parapetti.

L'appartamento

Unità abitativa posta al primo piano, accessibile direttamente dalla strada pubblica; ha superficie esterna lorda di circa mq 151 mq, altezza interna usuale (2,50 ml); è costituita da cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ampio ripostiglio e dal corridoio/disimpegno dei locali; all'ingresso si giunge a mezzo poggiatesta e scala aperta che porta alla strada. Internamente l'unità è pavimentata con piastrelle di ceramica, ha pareti e soffitti intonacati, porte in legno massiccio specchietti, serramenti esterni in legno mono anta privi di oscuri; l'ampio bagno presenta lavabo, wc e bidet, vasca e doccia e ricovera anche la lavatrice. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a radiatore

con corpi scaldanti in acciaio lamellare ma al momento è priva di generatore di calore; l'acqua calda sanitaria è data da un boiler elettrico.

La soffitta

Posta al secondo piano, ha una superficie lorda di circa 74 mq, ha altezze interne ampie (tanto che il progetto assentito all'epoca prevedeva la realizzazione di un autonomo appartamento) ed è al grezzo, con travature lignee di copertura in vista. Verso il vano scale (di uso comune) non è delimitata da murature ed anche le più interne, che suddividono dall'altra proprietà, sono da completare in altezza. Mancano gli impianti e i serramenti esterni.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: mono anta realizzati in legno



*cancello*: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale



*infissi interni*: anta realizzati in legno massello



*manto di copertura*: realizzato in calcestruzzo con coibentazione in no



*pareti esterne*: costruite in al grezzo



*pavimentazione esterna*: realizzata in calcestruzzo



*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in legno massello



*protezioni infissi esterni*: assenti



*rivestimento interno*: realizzato in intonaco di cemento



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V



*idrico*: sottotraccia con alimentazione in da rete pubblica



Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno



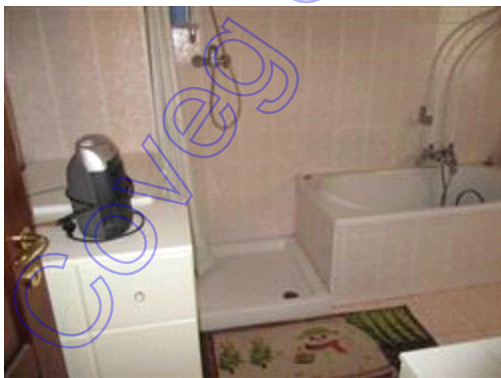
*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato



*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele



*strutture verticali*: costruite in cemento armato misto a tamponamenti in muratura



CLASSE ENERGETICA:

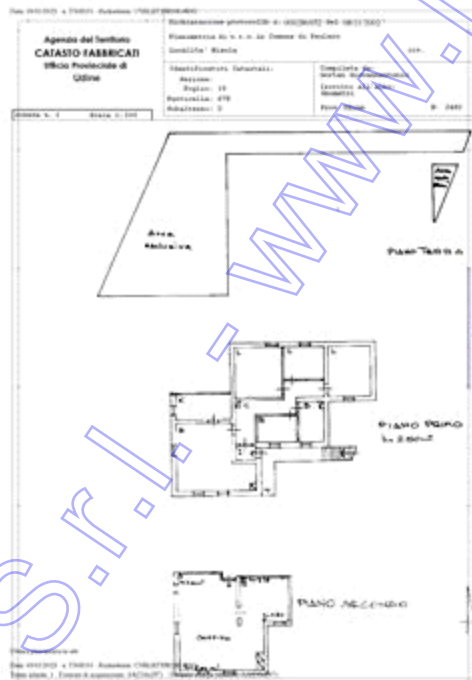


CONSISTENZA:

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
abitazione	151,00	x	100 %	=	151,00
soffitta	74,00	x	50 %	=	37,00
poggiolo	8,00	x	30 %	=	2,40
aree scoperte	149,00	x	6 %	=	8,94
<b>Totale:</b>	<b>382,00</b>				<b>199,34</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 06/06/2022  
Fonte di informazione: sito internet Idealista.it  
Descrizione: Casa d'abitazione  
Indirizzo: Paularo, via Pontebba 100  
Superfici principali e secondarie: 369  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 460,70 Euro/mq  
Sconto trattativa: 9 %  
Prezzo: 154.700,00 pari a 419,24 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/03/2023  
Fonte di informazione: Sito internet Idealista.it  
Descrizione: appartamento pt  
Indirizzo: Paularo, via Marconi 58  
Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 461,54 Euro/mq  
Sconto trattativa: 9 %  
Prezzo: 54.600,00 pari a 420,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 19/10/2022  
Fonte di informazione: Sito internet Immobiliare.it  
Descrizione: appartamento pt  
Indirizzo: Paularo, via M. Santo, Salino  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 485,71 Euro/mq  
Sconto trattativa: 9 %  
Prezzo: 30.940,00 pari a 442,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/03/2023  
Fonte di informazione: Sito internet banca delle case.it  
Descrizione: appartamento con mansarda  
Indirizzo: Paularo, Villamezzo  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 538,46 Euro/mq



Sconto trattativa: 9 %

Prezzo: 31.850,00 pari a 490,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	154.700,00	54.600,00	30.940,00	31.850,00
Consistenza	199,34	369,00	130,00	70,00	65,00
Data [mesi]	0	10,00	0,00	5,00	0,00
Prezzo unitario	-	460,70	461,54	485,71	538,46

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	-0,25	-386,75	-136,50	-77,35	-79,63
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	419,24	419,24	419,24	419,24

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	154.700,00	54.600,00	30.940,00	31.850,00
Data [mesi]	-3.867,50	0,00	-386,75	0,00
Prezzo unitario	-71.128,46	29.070,18	54.224,66	56.320,86
<b>Prezzo corretto</b>	<b>79.704,04</b>	<b>83.670,18</b>	<b>84.777,91</b>	<b>88.170,86</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **84.080,75**  
 Divergenza: 9,60% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,34 x 421,80 = **84.080,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.080,75**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.080,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Criterio estimativo*

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il metodo di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene stesso sia quello "del confronto di mercato" e nel caso specifico, il procedimento da adottarsi, così come adottato, sia quello del Market Comparison Approach (MCA). Ai fini di confronto sono stati individuati, dopo plurime ricerche e una attenta

analisi, dei beni immobili posti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimarsi e dei quali sono stati desunti i valori richiesti e le varie entità convenzionali. I valori rilevati sono stati assunti ribassati di un'aliquota corrispondente al valore che sicuramente sarà scontato in conseguenza alla trattativa di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Paularo, agenzie: Abitudine, quore immobiliare, ed inoltre: siti internet

**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	199,34	0,00	84.080,75	84.080,75
				<b>84.080,75 €</b>	<b>84.080,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.180,75**

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 20.045,19**

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: **€ 360,56**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.775,00**

data 27/03/2023

il tecnico incaricato

geom. ALBERTINO CAINERO

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)