



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIGANTESCO RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

Coveg Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Francesco DONATO

CF:DNTFNC76H12L483M

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) Piazza Indipendenza

telefono: 3338412164

email: francescodonato76@gmail.com

PEC: francesco.donato@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a FORNI DI SOPRA Via Nazionale 27, della superficie commerciale di **116,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetti della presente valutazione fanno parte di un fabbricato indipendente a tre piani fuori terra più un piano seminterrato. Il bene oggetto di stima è costituito dall'intero piano primo del fabbricato escluso il vano scale, più una cantina situata al piano seminterrato e una parte del giardino compresa tra la facciata frontale del fabbricato e la Via Nazionale. Un primo accesso all'appartamento in esame può avvenire dal lato frontale su Via Nazionale attraverso una scalinata in salita che attraversa il giardino fronte-strada e che porta all'ingresso principale preceduto da un piccolo portico; un secondo accesso si ha dall'ingresso sul lato posteriore del fabbricato e da qui tramite il vano scala comune si può accedere alla cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 595 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/2022 Pratica n. UD0000260 in atti dal 04/01/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 260.1/2022)
- foglio 19 particella 595 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 16,63 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.27, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/2022 Pratica n. UD0000260 in atti dal 04/01/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.22050.03/01/2022 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 260.1/2022)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.302,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.065,79
Data della valutazione:	17/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B. :

Si segnala che a seguito della verifica delle pendenze in essere presso la Cancelleria del Tribunale di Udine, oltre al procedimento in oggetto è emersa la presenza del procedimento di ingiunzione ante causam Decreto Ingiuntivo n.1479/2022 Rep.n.367/2023 iscritto in data 15/12/2022, numero di sezione 2031/2022.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 20/04/2022 a firma di Notaio Giusi Rocco di Udine ai nn. 30575/11859 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita stipulato in data 20 aprile 2022 rep. N. 30575/11839.

In tale atto gli acquirenti si dichiaravano edotti degli accordi sanciti nell'Atto di Compravendita del 16 ottobre 2006 rep. N. 20295/11835 (trascritto a Udine il 15 novembre 2006 ai nn.ri 36973/24120) in merito all'uso gratuito e temporaneo di un passaggio pedonale esistente da parte del venditore a fronte dell'impegno egualmente temporaneo alla manutenzione (sfalcio erba e spianatura neve) e si obbligano a rispettarli come se li avessero convenuti personalmente.

superficie, stipulata il 20/04/2022 a firma di Notaio Giusi Rocco di Udine ai nn. 30575/11859 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita stipulato in data 20 aprile 2022 rep. N. 30575/11859 (trascritto a Udine il 15 novembre 2006 ai nn.ri 27/04/2022) .

La formalità è riferita solamente a capacita' edificatoria .

In tale atto gli acquirenti si dichiaravano edotti degli accordi sanciti nell'Atto di Compravendita del 16 ottobre 2006 rep. N. 20295/11835 (trascritto a Udine il 15 novembre 2006 ai nn.ri 36973/24120) nel quale veniva precisato che l'originario mappale 1004 del foglio 19 avente natura edificabile (oggi soppresso e ricompreso nel mappale 595 foglio 19), veniva trasferito all'acquirente sprovvisto di capacita' edificatoria in quanto riservata all'allora parte alienante.

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: Nessuna.*

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

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:

Non sono state rinvenute cause in corso a carico del debitore, la ricerca è stata effettuata presso la cancelleria civile del Tribunale di Udine.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione

delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni del ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 20/04/2022 Pubblico ufficiale ROCCO GIUSI Sede LATISANA (UD) Repertorio n. 30575 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8541.1/2022 Reparto PI di UDINE in atti dal 28/04/2022 (dal 20/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a Sub.1 e Sub.4.

- Giusta Variazione Catastale ai terreni di soppressione, dal 09/12/2021 n.UD152588 in atti dal 09/12/2021 le particelle Fg.19 n.594e n.1004 (ex 596) venivano soppresse e coassimate alla praticella Fg.19 Pc595 Ente Urbano. - Giusta Variazione Catastale ai fabbricati del 03/01/2022 n.UD0000260 in atti dal 04/01/2022 venivano costituite le unità sub.1, 2,3,4,5,6,7 (BCNC ai sub da 1 al 6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI FUSIONE del 02/12/1994 Pubblico ufficiale SANTORO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 89686 - UR Sede BOLOGNA (BO) Registrazione n. 13802 registrato in data 07/12/1994 - FUSIONE Voltura n. 2916.1/1995 - Pratica n. 180617 in atti dal 13/12/2000 (dal 02/12/1994 fino al 20/11/2003).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI: Fg.19 Pc.595 - CATASTO TERRENI: Fg.19 Pc.594 e Pc.596 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/11/2003 Pubblico ufficiale SANTORO VINCENZO MARIA Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 109320 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25926.1/2003 Reparto PI di UDINE in atti dal 17/12/2003 (dal 20/11/2003 fino al 27/09/2004).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI: Fg.19 Pc.595 - CATASTO TERRENI: Fg.19 Pc.594 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SOCIALE del 27/09/2004 Pubblico ufficiale SANTORO VINCENZO MARIA Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 111030 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 12106/8442 Reparto n.110029 (dal 25/03/2004 fino al 16/10/2006).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI: Fg.19 Pc.596 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SOCIALE del 27/09/2004 Pubblico ufficiale SANTORO VINCENZO MARIA Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 111030 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 22702.1/2004 Reparto PI di UDINE (dal 27/09/2004 fino al 16/10/2006).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI: Fg.19 Pc.595 ; CATASTO TERRENI: Fg.19 Pc.594 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/10/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO SIMONCINI Sede SACILE (PN) Repertorio n. 20294 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24119.1/2006 Reparto PI di UDINE in atti dal 16/11/2006 (dal 16/10/2006 fino al 18/02/2011).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI: Fg.19 Pc.595 ; CATASTO TERRENI: Fg.19 Pc.594 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Repertorio n. 20294 del 16/10/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO SIMONCINI Sede SACILE (PN) (dal 16/10/2006 fino al 18/02/2011).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI: Fg.19 n.595 Cat.A/3 Vani 9 - CATASTO TERRENI: Fg.19 n.594 di are 02.10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Repertorio n. 20295 del 16/10/2006 Pubblico ufficiale FRANCESCO SIMONCINI Sede SACILE (PN) (dal 16/10/2006 fino al 18/02/2011).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI: Fg.19 n.1004 (ex.596) di are 02.41

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 18/02/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO SIMONCINI Sede SACILE (PN) Repertorio n. 24823 - UU Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 1 n. 2172 registrato in data 22/02/2011 - VERBALE Voltura n. 5436.1/2011 - Prat (dal 18/02/2011 fino al 24/10/2017).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI: Fg.19 Pc.595 - CATASTO TERRENI: Fg.19 Pc.594 e Pc.1004 (ex Pc 596) .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/10/2017 Pubblico ufficiale LEPRE ROMANO Sede TOLMEZZO (UD) Repertorio n. 55567 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18082.1/2017 Reparto PI di UDINE in atti dal 03/11/2017 (dal 24/10/2017 fino al 20/04/2022).

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI: Fg.19 Pc.595 - CATASTO TERRENI: Fg.19 Pc.594 e Pc.1004 (ex Pc 596) .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che le pratiche edilizie comprese precedenti al 2021 risultano di fatto complete dal punto di vista edilizio e autorizzativo.

Nello specifico, la manutenzione straordinaria del 1988 riguarda la DEMOLIZIONE DI UNA PARETE INTERNA, ad oggi parificabile ad un Art. 16 ovvero manutenzione straordinaria, quindi pur mancando la FINE LAVORI essa per la norma attuale non è di fatto dovuta.

Alla Concessione Edilizia del 1992, che prevedeva una "ristrutturazione con ampliamento", non ha mai fatto seguito comunicazione di INIZIO LAVORI e le opere non sono state eseguite fisicamente, quindi nulla è dovuto dal punto di vista autorizzativo.

All'autorizzazione edilizia del 1994 (installazione di BOMBOLONE GPL) non ha mai fatto seguito comunicazione di INIZIO LAVORI, come confermato da parte del Comando dei Vigili del fuoco nel 1999, quindi nulla è dovuto dal punto di vista autorizzativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **2466**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DI UNA PARETE INTERNA non portante, a suo tempo descritta nella pratica

quale MANUTENZIONE STRAORDINARIA., rilasciata il 18/08/1988, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2771**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento, mediante sopraelevazione, a ricavo di tre alloggi., rilasciata il 25/08/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **3046**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un serbatoio G.P.L. , rilasciata il 10/01/1994, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

Comunicazione di Inizio Lavori di Attivita' Edilizia Libera Asseverata (Art.16 bis L.R.19/2009) N. **prot. 5748** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento urbanistico e catastale in tre unita' abitative e realizzazione di posti auto in uso alle unita' immobiliari, presentata il 26/11/2021.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' - SCIA N. **prot.3013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Efficientamento energetico, miglioramento sismico con rifacimento solai e copertura con modifica sagoma, abbattimento barriere architettoniche con realizzazione di nuovo vano scale/ascensore, presentata il 08/07/2022.

Il titolo è riferito solamente a bene in esecuzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRGC - Piano Regolatore Generale, in forza di delibera del Comune di Forni di Sopra, la particella su cui insiste il fabbricato, P.C. 595, ricade su due Zone Omogenee distinte del Piano Regolatore: • 'Zona B2 - Mista residenza permanente e turistica di completamento' su cui insiste il fabbricato oggetto della presente e la corte di proprietà esclusiva dell'unità oggetto della presente; • 'Zona G2a2 - alberghiera esistente'; in quest'ultima porzione di particella (ex P.C.596), evidenziata in colore AZZURRO sul piano regolare. Tale porzione, sulla base dell'Atto di Compravendita del Rep.n.20295 del 16/10/2006 è priva di capacità edificatoria e in essa è compresa una stradina pedonale che permette l'accesso al fabbricato alberghiero retrostante e già oggetto di accordo in merito al suo utilizzo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot.n.5748 del 26/11/2021, riguardava l'intero edificio e prevedeva il "frazionamento urbanistico e catastale in tre unità abitative e la realizzazione di posti auto in uso alle unità immobiliari" con creazione di tramezzature interne al piano seminterrato volte a ottenere tre cantine distinte con corridoio comune oltre ai posti auto stessi. In sede di sopralluogo le opere risultavano NON iniziate, mentre catastalmente era già stato presentato il frazionamento del fabbricato principale come da progetto, per permettere alle parti di andare a rogito nel 2022. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.n.3013 del 08/07/2022 riguardava l'intero edificio e prevedeva opere di

“efficientamento energetico, miglioramento sismico, rifacimento solai e copertura con modifica sagoma, abbattimento barriere architettoniche con realizzazione di nuovo vano scale/ascensore)”, ma in sede di sopralluogo le opere risultavano NON iniziate. Oltretutto, le tavole grafiche della SCIA presentavano come stato di fatto autorizzato lo stato di PROGETTO della CILA prot.n.5748 del 26/11/2021, di fatto mai completata. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto riguarda la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot.n.5748 del 26/11/2021, dal momento che la pratica è stata protocollata il 26/11/2021 e i termini di scadenza sono di tre anni, c'è tempo fino al 26/11/2024 per il completamento della stessa. Per la regolarizzazione è consigliabile realizzare fisicamente le tramezzature interne al piano seminterrato come da progetto e in linea con il relativo frazionamento catastale utilizzato per andare ad atto, opere comunque realizzabili in edilizia libera senza comunicazione di lavori ai sensi dell'Art.16 della L.R.19/2009. I posti auto non sono stati realizzati fisicamente e se non verranno completati entro i termini andrà comunque presentata una CILA IN VARIANTE per comunicare se le opere esterne relative ai parcheggi NON verranno eseguite. A seguire andrà presentata una comunicazione di FINE LAVORI agli uffici comunali entro i termini, allegando la planimetria catastale aggiornata. Se l'intervento non prevederà opere di rilevanza strutturale, NON SARA' DOVUTA Segnalazione Certificata di Agibilità. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.n.3013 è stata presentata il 08/07/2022, ed essendoci tre anni per presentare la fine lavori, c'è tempo fino al 08/07/2025 per il completamento della pratica stessa. Se tali opere non avranno seguito nei termini, sarà sufficiente presentare agli uffici comunali una dichiarazione da parte della proprietà in merito al fatto che le opere non sono di fatto mai iniziate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variante alla CILA prot.5748 del 26/11/2021 ai sensi della L.R.19/2009 per comunicare il fatto che i posti auto esterni previsti, comprensivi di un passo carraio, non verranno eseguiti.: €1.500,00
- Esecuzione delle tramezzature al piano seminterrato come da progetto e in linea con l'accatastamento del 03/01/2022.: €8.000,00
- Pratica di un professionista per la comunicazione della Fine Lavori relativa alla CILA prot.n.5748 del 26/11/2021.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato reale dei luoghi non è allineato al frazionamento catastale presentato il 03/01/2022 con cui si è andati all'atto di compravendita del 20/04/2022, inoltre sono presenti i seguenti errori nell'accatastamento: il vano scale, che in base all'atto di cui sopra risulterebbe anch'esso rientrare tra i beni non censibili comuni ai subalterni (ossia Sub.7), risulta erroneamente rappresentato come parte della planimetria catastale dell'appartamento (Sub.1) e di conseguenza anche l'Elaborato Planimetrico non rappresenta il vano scale quale Sub.7 (normativa di riferimento: Normativa relativa al Catasto Fabbricati attualmente in vigore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione fisica delle tramezzature interne in conformità all'accatastamento già presentato il 03/01/2022, opere realizzabili anche in Edilizia Libera senza comunicazione di lavori ai sensi dell'Art.16 della L.R.19/2009. Inoltre, aggiornamento della planimetria catastale del Sub.1, eliminandovi la rappresentazione del vano scale in quanto parte del BCNC Sub.7, con aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico rappresentando il vano scale come Sub.7

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale del Sub.1 e dell'Elaborato Planimetrico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Contrariamente a quanto presente nell'atto di compravendita del 2022, a livello catastale il vano scale ad oggi risulta essere parte della planimetria del Sub.1, mentre dovrebbe essere bene censibile comune ai vari subalterni del fabbricato e rappresentato come Sub.7 (normativa di riferimento: Normativa relativa al Catasto Fabbricati attualmente in vigore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria del Sub.1

(appartamento) e dell'Elaborato Planimetrico, come meglio specificato nel paragrafo 8. 2
CONFORMITA' CATASTALI

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

Costi di regolarizzazione:

- Le spese saranno quelle di aggiornamento catastale, meglio specificate al paragrafo 8.2
CONFORMITA' CATASTALE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

BENI IN FORNI DI SOPRA VIA NAZIONALE 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a FORNI DI SOPRA Via Nazionale 27, della superficie commerciale di **116,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetti della presente valutazione fanno parte di un fabbricato indipendente a tre piani fuori terra più un piano seminterrato. Il bene oggetto di stima è costituito dall'intero piano primo del fabbricato escluso il vano scale, più una cantina situata al piano seminterrato e una parte del giardino compresa tra la facciata frontale del fabbricato e la Via Nazionale. Un primo accesso all'appartamento in esame può avvenire dal lato frontale su Via Nazionale attraverso una scalinata in salita che attraversa il giardino fronte-strada e che porta all'ingresso principale preceduto da un piccolo portico; un secondo accesso si ha dall'ingresso sul lato posteriore del fabbricato e da qui tramite il vano scala comune si può accedere alla cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 595 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/2022 Pratica n. UD0000260 in atti dal 04/01/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 260.1/2022)
- foglio 19 particella 595 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 16,63 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n.27, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/2022 Pratica n. UD0000260 in atti dal 04/01/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.22050.03/01/2022 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 260.1/2022)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Fabbricato da sud-est



Fabbricato da sud



Fabbricato da sud-ovest



*Particolare della strada di passaggio pedonale
con diritto di uso gratuito da parte di
Cooperativa MURRI a fronte di impegno allo
sfalcio*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comprensorio Sciistico Forni di Sopra, Seggiovia Varmost, Fantasy Park, Dolomiti Adventure Park). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona di pregio dal punto di vista del paesaggio, essendo Forni di Sopra una nota e frequentata località turistica..



SERVIZI

spazi verde

buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante distante un 1 km dalla fermata del centro

nella media 

autostrada distante distante 50 km dal casello di Carnia-Amaro

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto dalla presente è così distribuito:

- Appartamento al piano terra (Sub.1) con annessa area scoperta esclusiva, composto da: portico, corridoio, cucina, pranzo, antibagno, bagno, camera, ingresso posteriore dal lato nord. Confinante con vano scale, sub.7 (BCNC) della particella 595 del foglio 19 e strada.

- Cantina al piano seminterrato (Sub.4) il cui accesso avviene tramite la scala interna in legno e che confina con altra cantina Sub.5 e con il BCNC Sub.7 su più lati della particella 595.

Si evidenzia che le dimensioni e la forma del Sub.4 citato nell'Atto di compravendita Rep.30575 del 20/04/2022, rappresenta la suddivisione dei locali per come avrebbero dovuto essere completati a compimento della CILA prot.n.5748 del 26/11/2021, ma fisicamente la situazione si presenta nello stato di fatto precedente alla pratica edilizia, con due cantine in vece delle tre ad oggi accatastate e compravendute come Sub.4, Sub.5 e Sub.6. L'ingresso dal lato frontale permette l'accesso all'appartamento Sub.1 oggetto della presente, mentre un secondo ingresso sul retro permette anche l'accesso al vano scale comune che porta ai due appartamenti ai piani superiori (Sub.2 e Sub.3) e al seminterrato. Il Sub.7 è bene non censibile comune ai subalterni, costituito dall'area scoperta comune (esclusa la porzione di giardino di proprietà esclusiva del Sub.1), dal vano scale e dal vano tecnico al piano seminterrato.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Mura portanti in laterizio pieno

mediocre 

infissi interni: Porte realizzate in legno massello

pessimo 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica ad eccezione della zona cucina in tavolame di legno massello, lo scantinato è in cemento.

molto scarso 

infissi esterni: finestre a doppia anta realizzati in legno con serramenti in legno a vetro singolo

pessimo 

pavimentazione esterna: realizzata in parciapiedi di calcestruzzo

molto scarso 

scale: scale interne in legno

pessimo 

Degli Impianti:

termico: Inutilizzabile e da rifare

pessimo 

idrico: Inutilizzabile e da rifare

pessimo 

elettrico: Inutilizzabile e da rifare

pessimo 

fognatura: Inutilizzabile e da rifare

pessimo 

telefonico: Inutilizzabile e da rifare

pessimo 



SUB 1 - Corridoio / vista ingresso retro



SUB 1 - Cucina



SUB 1 - Pranzo



SUB 1 - Bagno



SUB 1 - Camera



SUB 4 - Cantina

CLASSE ENERGETICA:



[706,92 KWh/m²/anno]

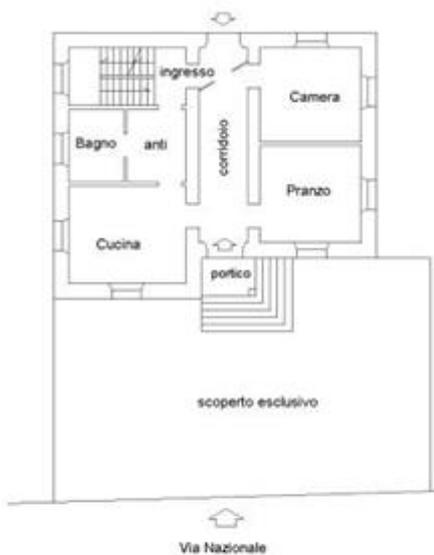
Certificazione APE N. 3004100000522 registrata in data 28/01/2022

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
Appartamento al piano terra Sub.1 - PT	109,00	x	100 %	=	109,00
Cantina Su.4 - S1	9,00	x	50 %	=	4,50
Porticato Sub.1 -PT	3,00	x	35 %	=	1,05
Corte esterna esclusiva	113,00	x	2 %	=	2,26
Totale:	234,00				116,81



PIANTA PIANO TERRA
H= 2,85 ml

planimetria Sub.1 - appartamento



PIANTA PIANO TERRA
H= 2,00 ml

planimetria Sub.4 - cantina

Coveg S.r.l.

www.inquain.it



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: 31/08/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: CASA INDIPENDENTE DA RISTRUTTURARE CON GIARDINO

Indirizzo: Forni di Sopra - Loc. Stinsans.

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie: 150

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 384,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 212.500,00 pari a 326,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: APPARTAMENTO CON SOFFITTA E CANTINA DA RISTRUTTURATE IN ZONA CENTRALE

Indirizzo: Via Venezia n.20

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie: 33

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 25.500,00 pari a 386,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - listini prezzi rilevati da borsini immobiliari degli Agenti Immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e specialmente proposte di vendita da mediatori immobiliari (asking price), si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quello in esame. Lo scrivente ha rintracciato i seguenti comparabili per beni similari a quello oggetto di stima tra le proposte di vendita attualmente presenti sul mercato. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, il divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente compravenduti si attesta tra 7% e 8% con un tempo di attesa di vendita medio per abitazioni usate di circa 5/6 mesi. Nelle aree dove si trovano i comparabili e l'oggetto di stima, decisamente il mercato è differente rispetto alle città campione e si può apprezzare un divario attorno al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	212.500,00	25.500,00
Consistenza	116,81	650,00	66,00
Data [mesi]	0	5,00	6,00
Prezzo unitario	-	384,62	454,55
esposizione	7,00	6,00	6,00
luminosità	6,00	6,00	6,00
panoramicità	8,00	7,00	7,00
impianti	1,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	1,00	2,00	3,00
servizi igienici	1,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	326,92	326,92
esposizione	4 %	8.500,00	1.020,00

luminosità	5 %	10.625,00	1.275,00
panoramicità	3 %	6.375,00	765,00
impianti	7 %	14.875,00	1.785,00
stato di manutenzione	8 %	17.000,00	2.040,00
servizi igienici	5 %	10.625,00	1.275,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	212.500,00	25.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-174.312,12	16.610,96
esposizione	8.500,00	1.020,00
luminosità	0,00	0,00
panoramicità	6.375,00	765,00
impianti	0,00	0,00
stato di manutenzione	-17.000,00	-4.080,00
servizi igienici	0,00	-1.275,00
Prezzo corretto	36.062,88	38.540,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **37.301,92**

Divergenza: 6,43% < **10%**

I fabbricati oggetto della presente si trovano in zona semicentrale e aperta, con un ampio giardino e distaccato dai fabbricati confinanti; il suo potenziale può dirsi soprattutto di tipo turistico e vacanziero, dato il pregevole panorama e la presenza di servizi turistici che lo rendono adatto sia all'acquisto che all'affitto stagionale estivo e invernale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,81 x 319,34 = **37.302,11**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.302,11

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.302,11

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa con il metodo del Market Comparison Approach (MCA): è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. L' M.C.A. è composto dai seguenti documenti: Parametri del segmento di mercato; Tabella dei dati; Tabella dei prezzi marginali; Tabella di valutazione; Sintesi conclusiva. Il prezzo corretto è il valore di mercato del subject riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media aritmetica, ovvero dalla media ponderata, nella quale i pesi sono stimati in ragione delle ipotesi metodologiche svolte e dell'attendibilità dei dati immobiliari rilevati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine(UD), ufficio tecnico di Forni di Sopra(UD), agenzie: siti internet di proposte di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Forni di Sopra (UD), agenzie: www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare (OMI), ed inoltre: Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate

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
1	appartamento	116,81	0,00	37.302,11	37.302,11
				37.302,11 €	37.302,11 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per intero.

NB: dal momento che si reputa il mercato immobiliare di Forni di Sopra vivace dal punto di vista dell'attrattiva turistica e delle compravendite immobiliari, il sottoscritto esperto estimatore ha ritenuto corretto modificare il Valore di Vendita Giudiziaria (FJV) dal consueto 25% al 15% (vedasi sotto).

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

€. 11.000,00

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

€. 26.302,11

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 3.945,32
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:	€. 291,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.065,79

data 17/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Francesco DONATO

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