



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA NASSIVERA

CF: NSSLCU64P18L483H

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA ERMACORA 4

telefono: 0039043345143

email: info@studionassivera.it

PEC: luca.nassivera@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a UDINE Via Colugna 249, della superficie commerciale di **133,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento termoautonomo ubicato al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, che contiene al suo interno tre appartamenti (due dei quali facenti parte della presente procedura) oltre ad accessori, edificato al limite Nord del Comune di Udine.

L'edificio si trova ubicato lungo Via Colugna, sulla destra in direzione di Feletto Umberto.

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato ha forma pressoché trapezoidale ed è recintato su tre lati, mentre il confine Nord non risulta materializzato

La pertinenza esterna di uso comune è in parte occupata da camminamenti, in parte coltivata a prato, in parte coltivata a frutteto ed in parte coltivata ad orto. Un camminamento porta alla proprietà retrostante rappresentata dal mappale 23 (di proprietà del titolare del diritto di comproprietà delle unità immobiliari di cui al lotto 3).

L'appartamento è così composto: ingresso, cucina, soggiorno con terrazza, disimpegno, tre camere (di cui una con veranda) e bagno.

All'unità immobiliare pignorata competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C., nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 7 (bene comune non censibile: corte esterna, vano scale e c.t.), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Nel fabbricato è presente un sottotetto di uso comune a tutte le unità, raggiungibile per mezzo di una botola, e non rappresentato nelle planimetrie catastali.

Si precisa che la caldaia a servizio dell'appartamento è ubicata al piano scantinato, nella centrale termica identificata con il subalterno 7 (bene comune non censibile), che contiene al suo interno anche la caldaia di un altro appartamento non facente parte della presente procedura, vano raggiungibile transitando attraverso il subalterno 10, bene che fa parte di altro lotto.

Dal punto di vista elettrico, si precisa altresì che sul contatore afferente l'unità di cui trattasi, è collegata anche la luce del vano scale comune del primo piano e dell'intero sottotetto (mentre la luce del vano scale a piano terra e dello scantinato, è collegata al contatore di altra unità di proprietà di terzi).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290 cm..Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **523** sub. **11** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 7 e con gli immobili distinti con il mappale 523 subalterni 7 e 12; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine, salvo se altri.

Superficie catastale 139 mq - Totale escluse aree scoperte 134 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.857,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.893,13
Data della valutazione:	01/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Da specifica richiesta effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Udine non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti all'unità immobiliare di cui trattasi.

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:*

fondo patrimoniale

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

abitazione

non risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile in esecuzione

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:*

pignoramento, stipulato il 16/11/2011 a firma di Tribunale Udine ai nn. 3780/11 di repertorio, trascritto il 17/01/2012 a Udine ai nn. 1435/1145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce anche l'unità immobiliare facente parte del lotto 2 ed una delle due unità immobiliari facenti parte del lotto 3.

pignoramento, stipulato il 17/08/2020 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1900/2020 di repertorio, trascritto il 03/09/2020 a Udine ai nn. 18726/13513, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento colpisce anche i beni facenti parte degli altri lotti della presente relazione.

pignoramento, stipulato il 07/06/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1582 di repertorio, trascritto il 15/07/2021 a Udine ai nn. 19267/14285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento colpisce anche i beni facenti parte degli altri lotti della presente relazione.

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:	

Pur trattandosi di condominio (ovvero edificio con la presenza di proprietà esclusive e parti comuni), questo non risulta formalmente costituito e la gestione delle eventuali problematiche viene esercitata per le vie brevi dai singoli proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/2002), registrato il 05/08/2002 a Udine ai nn. 70/1619, trascritto il 09/12/2002 a Udine ai nn. 35868/26324. In eredità a *** DATO OSCURATO ***; l'eredità è stata accettata giusto verbale di accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Fabio Conte di Sedegliano del 28/05/2002, n° 12039/5975 Rep., trascritto a Udine il 17/07/2002 ai nn° 21159/15536 (il bene di cui trattasi risulta individuato con il precedente identificato catastale, ovvero il subalterno 9).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1967 fino al 29/05/1997), con atto stipulato il 10/05/1967 a firma di Notaio Bruno Privileggio di Udine ai nn. 36900 di repertorio, trascritto il 22/05/1967 a Udine ai nn. 10999/9830.
Con l'atto in questione veniva acquistato il terreno (foglio 5 mappale 523, particella derivata dall'originario mappale 23) sul quale veniva poi edificato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1967 fino al 29/05/1997), con atto stipulato il 10/05/1967 a firma di Notaio Bruno Privileggio di Udine ai nn. 36900 di repertorio, trascritto il 22/05/1967 a Udine ai nn. 10999/9830.
Con l'atto in questione veniva acquistato il terreno (foglio 5 mappale 523, particella derivata dall'originario mappale 23) sul quale veniva poi edificato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione parziale (dal 29/05/1997

fino al 10/02/2002), con atto stipulato il 29/05/1997 a firma di Notaio Tania Andrioli di Udine ai nn. 14250/2905 di repertorio, trascritto il 06/06/1997 a Udine ai nn. 11193/8430.

Con l'atto in questione veniva assegnato in piena proprietà l'unità immobiliare identificata in Catasto a foglio 5 con il mappale 523 subalterno 9 (che ha poi dato origine al subalterno 11, oggetto della presente relazione), fermo restando la comproprietà per la quota indivisa pari alla metà degli immobili facenti parte dello stesso fabbricato (foglio 5 mappale 523) ed identificati con i Subalterni 3, 7 e 10.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

In allegato certificato di commerciabilità rilasciato dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Udine in data 04/03/2021, Cod. VR/6.a.2021.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di polizia edile **N. 849/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione in via Colugna sul mapp. 23 del foglio 5, rilasciata il 30/03/1967 con il n. 42455 P.G. di protocollo, agibilità del 25/05/1968 con il n. 2622/1 SAN. di protocollo.

Trattasi del provvedimento che autorizzava la costruzione dell'edificio che contiene al suo interno l'unità immobiliare di cui trattasi.

Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 7966 G.C.**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere abusive, presentata il 03/06/1986 con il n. 24550 di protocollo.

Trattasi della presentazione di una domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 composta da n° 3 modelli (A, B e C). Con il Mod. A veniva sanato un ampliamento a piano terra e primo piano e l'ampliamento delle terrazze lato Sud sia di piano terra che di primo piano. Con il Mod. B veniva sanato un cambio di destinazione di alcuni vani a piano seminterrato e di alcuni vani a piano terra. Con il Mod. C venivano sanate delle modifiche prospettiche relative all'apertura e soppressione di forometrie esterne in tutti i piani del fabbricato (seminterrato, terra e primo). Con nota n° 24550/86 P.G. e n° 7966/1-2-3 G.C. del 15/04/1997 è stato dichiarato che la domanda di condono ha conseguito gli effetti previsti dal comma dodicesimo dell'art. 35 della L. 47/85 e s. m. e i., e pertanto deve intendersi accolta. Per il completamento della procedura si dovrebbe presentare al Comune di Udine richiesta di definizione e conseguente richiesta di abitabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 24 - ZONA B3: RESIDENZIALE ESTENSIVA Caratteristiche generali La zona comprende le aree residenziali dell'espansione novecentesca e di recente completamento già urbanizzate, caratterizzate prevalentemente da case uni-bifamiliari e fabbricati plurifamiliari a bassa densità. Strumenti di attuazione In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Indici urbanistici ed edilizi Indici urbanistici ed edilizi IF 1,2 mc/mq QF 0,30 Area scoperta = area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 40% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m H 9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento Ds = 6,00 m; 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento; zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto; per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento Dc = 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del

progetto De = 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio De e la parete dell'edificio antistante.
Parcheggi vedere l'art. 56

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente agli aspetti strutturali si precisa che il fabbricato risulta dotato di verbale di collaudo (come risulta da dichiarazione del Prefetto della Provincia di Udine rinvenuto nel fascicolo della pratica edilizia n° ED/849.1966), ma che questo non è in possesso della proprietà e non è nemmeno possibile recuperarlo presso la Prefettura in quanto tutta la documentazione anteriore al 1969 depositata presso la stessa è andata distrutta a seguito di allagamento dei locali ove era custodita, come risulta da apposita dichiarazione rilasciata dalla Prefettura medesima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle pratiche edilizie legittimanti (pratica edilizia relativa alla costruzione originaria dell'edificio, nonché successivo condono edilizio), a seguito di sommario rilievo del perimetro esterno sono emerse delle differenze dimensionali oltre la tolleranza; è stata anche riscontrata una diversa ubicazione del manufatto rispetto a quanto rappresentato nella Tav. 1 di progetto; si riscontra infine un diverso assetto delle scale interne di collegamento interpiano. Tutte le difformità rilevate sono coeve al momento della costruzione originaria del fabbricato e non sono – per loro natura – state realizzate successivamente; stando così le cose ed essendo il fabbricato dotato di dichiarazione di abitabilità, dovrebbe operare l'art. 27 bis della L.r. 19/2009, introdotto di recente con la finalità della semplificazione delle procedure (Art. 27 bis - efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità. 1. Decorso il termine di diciotto mesi dall'adozione del certificato di agibilità o abitabilità, comunque denominato, dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo stesso conserva efficacia anche qualora in epoca successiva a detta scadenza emergano elementi di difformità che non costituiscano variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 40. In tali casi è dovuta l'oblazione nella misura determinata ai sensi dell'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste, per le superfici realizzate in conseguenza della difformità da ultimo accertata. Fatti salvi gli adempimenti richiesti dalle diverse discipline di settore richiamate nell'articolo 1, comma 2, rimangono del tutto irrilevanti e non pregiudicano l'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già emesse, comunque denominate, le difformità che non hanno comportato la realizzazione di ulteriori superfici in conseguenza dell'abuso, fermo restando il profilo temporale di riferimento della disciplina di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c).), ma considerato che per la corretta applicazione del citato articolo si attende (sic!) una circolare esplicativa regionale, e che nell'attesa di ciò nessun ufficio tecnico comunale di nessun comune della regione si azzarda ad esprimersi sul punto, è necessario operare una verifica in merito alla loro sanabilità. Verifica di sanabilità che diventa impraticabile per limiti oggettivi nelle more del presente procedimento, posto che sarebbe necessario istituire una pratica di sanatoria completa mediante integrale rilievo e restituzione grafica del fabbricato, suo confronto con lo stato legittimato, verifica dell'esistenza della doppia conformità o in alternativa verifica della percorribilità della sanatoria utilizzando le deroghe previste dal capo VII della L.r. 19/2009, predisposizione di elaborati in bozza e confronto con l'ufficio tecnico comunale, anche per la stima degli eventuali oneri concessori e dell'oblazione. In funzione di un tanto, nella valutazione che segue si tiene in debita considerazione quanto sopra riportato, applicando in via prudenziale un deprezzamento forfettario all'importo di stima. L'immobile non risulta conforme. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.; conseguentemente gli eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorchè fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

BENI IN UDINE VIA COLUGNA 249

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Colugna 249, della superficie commerciale di **133,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento termoautonomo ubicato al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, che contiene al suo interno tre appartamenti (due dei quali facenti parte della presente procedura) oltre ad accessori, edificato al limite Nord del Comune di Udine.

L'edificio si trova ubicato lungo Via Colugna, sulla destra in direzione di Feletto Umberto.

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato ha forma pressoché trapezoidale ed è recintato su tre lati, mentre il confine Nord non risulta materializzato

La pertinenza esterna di uso comune è in parte occupata da camminamenti, in parte coltivata a prato, in parte coltivata a frutteto ed in parte coltivata ad orto. Un camminamento porta alla proprietà retrostante rappresentata dal mappale 23 (di proprietà del titolare del diritto di comproprietà delle unità immobiliari di cui al lotto 3).

L'appartamento è così composto: ingresso, cucina, soggiorno con terrazza, disimpegno, tre camere (di cui una con veranda) e bagno.

All'unità immobiliare pignorata competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C., nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 7 (bene comune non censibile: corte esterna, vano scale e c.t.), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Nel fabbricato è presente un sottotetto di uso comune a tutte le unità, raggiungibile per mezzo di una botola, e non rappresentato nelle planimetrie catastali.

Si precisa che la caldaia a servizio dell'appartamento è ubicata al piano scantinato, nella centrale termica identificata con il subalterno 7 (bene comune non censibile), che contiene al suo interno anche la caldaia di un altro appartamento non facente parte della presente procedura, vano raggiungibile transitando attraverso il subalterno 10, bene che fa parte di altro lotto.

Dal punto di vista elettrico, si precisa altresì che sul contatore afferente l'unità di cui trattasi, è collegata anche la luce del vano scale comune del primo piano e dell'intero sottotetto (mentre la luce del vano scale a piano terra e dello scantinato, è collegata al contatore di altra unità di proprietà di terzi).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290 cm..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 523 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2,

consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 7 e con gli immobili distinti con il mappale 523 subalterni 7 e 12; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine, salvo se altri.

Superficie catastale 139 mq - Totale escluse aree scoperte 134 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



Vista del fabbricato con indicata l'unità pignorata



Dettaglio cucina

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare



Vista satellitare di dettaglio

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 120 km (Marco Polo - Venezia)
autobus distante 1 km
autostrada distante 2 km
ferrovia distante 5 km

buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche strutturali dell'edificio che contiene l'unità pignorata sono le seguenti: fondazioni continue ed a plinti di cemento; isolamento con vespaio di materiale arido, bitume asfaltico a ridosso delle fondazioni, cartone catramato alla base delle murature; murature portanti in blocchi di calcestruzzo; pilastri interni e travi in c.a.; solai prefabbricati a travetti ed interposte di alleggerimento con cappa collaborante; tramezzi in laterizio forato; copertura come i solai.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; il manto di copertura è in tegole, lattoneria in lamiera zincata preverniciata.

Finiture, serramenti ed impianti dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica a listoni della dim. di 20x120 cm. in cucina; in marmo nell'ingresso ed in soggiorno; in parquet nelle camere; in piastrelle di ceramica nel disimpegno e nel bagno; in piastrelle di graniglia della dim. di 25x25 cm. nella terrazza;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura ed in bagno;
- intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco;
- soffitti: tutti intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati di bianco;
- serramenti interni: in legno del tipo tamburato, ciechi e vetrati;
- serramenti esterni: doppi, in legno con un solo vetro ed in alluminio verso l'esterno;
- portoncino di ingresso: in legno tamburato;
- sistemi oscuranti: tapparelle in legno;
- impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche marca di tipo normale; condizioni normali; conformità da verificare;
- impianto termico: a gas metano con caldaia nello scantinato, radiatori in acciaio, tubazione sottotraccia; conformità da verificare;
- impianto idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare;
- impianto sanitario: il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, bidet e w.c.;
- impianto fognario: rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare;
- altri impianti: è presente un condizionatore/climatizzatore nel disimpegno con unità esterna sul terrazzo; funzionamento e conformità da verificare.

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
Vani principali	125,75	x	100 %	=	125,75

Veranda	9,60	x	30 %	=	2,88
Terrazza	15,15	x	30 %	=	4,55
Totale:	150,50				133,17



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/08/2020

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio Gaetano Gino Verdirame di data 26/08/2020 (n° 2439 Rep.).

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione a due piani fuori terra con pertinenziale ripostiglio in corpo staccato

Indirizzo: via Chiavris n° 53

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 686,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/08/2020

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio Francesca D'Angelo di data 18/12/2020 (n° 994 Rep.).

Descrizione: appartamento posto al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due terrazze (di cui una parzialmente verandata) e con pertinenziali cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Indirizzo: via Vendoglio n° 10 - via Graonet n° 25

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 830,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 560,00

Note: Autorimesse - stato conservativo normale

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Nuovo - ristrutturato

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Buono stato - abitabile

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 700,00

Note: Da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le misure per la determinazione delle superfici sono state desunte dagli elaborati progettuali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,18 x 1.000,00 = **133.175,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario per le difformità edilizie riscontrate.	-13.317,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 119.857,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 119.857,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come "*l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*". (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude apertamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: "*Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento*" (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi cento anni. Il tutto è aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi di settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori bensì i volumi, come emerge da consolidate fonti di settore, tendenza che tra l'altro pare confermata nonostante il perdurare dell'attuale emergenza sanitaria.

Udine è il capoluogo della più estesa provincia della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. Il suo mercato immobiliare può essere considerato "normale" dove gli immobili che hanno un prezzo adeguato vengono venduti in tempi relativamente veloci. Gli appartamenti più ricercati sono i bilocali (ed in seconda battuta i trilocali) di recente costruzione, meglio se dotati di giardino.

Criteri generali di stima

In data 22/06/2021 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto del bene di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria dello stesso. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore dell'immobile sopra descritto. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). E' stato reperito il prezzo di vendita relativo ad un paio di recenti transazione afferenti beni simili a quelli oggetto di stima.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione del fabbricato:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Udine (secondo semestre 2020);
- Borsino 2021 della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Udine.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, in particolare quella relativa a delle recenti compravendite hanno fornito elementi utili alla presente valutazione, fornendo dei valori unitari sufficientemente omogenei a quelli dei valori tabellati

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

---oooOooo---

Si precisa infine che:

- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.).

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	133,18	0,00	119.857,50	119.857,50
				119.857,50 €	119.857,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare

l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

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: € 119.857,50

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: € 29.964,38

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 89.893,13

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a UDINE Via Colugna 249, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo appartamento termoautonomo ubicato al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, che contiene al suo interno tre appartamenti (due dei quali facenti parte della presente procedura) oltre ad accessori, edificato al limite Nord del Comune di Udine.

L'edificio si trova ubicato lungo Via Colugna, sulla destra in direzione di Feletto Umberto.

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato ha forma pressoché trapezoidale ed è recintato su tre lati, mentre il confine Nord non risulta materializzato

La pertinenza esterna di uso comune è in parte occupata da camminamenti, in parte coltivata a prato, in parte coltivata a frutteto ed in parte coltivata ad orto. Un camminamento porta alla proprietà retrostante rappresentata dal mappale 23 (di proprietà del titolare del diritto di comproprietà delle unità immobiliari di cui al lotto 3).

L'appartamento è così composto: ingresso, cucina, camera e bagno.

All'unità immobiliare pignorata competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C., nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 7 (bene comune non censibile: corte esterna, vano scale e c.t.), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Nel fabbricato è presente un sottotetto di uso comune a tutte le unità, raggiungibile per mezzo di una botola, e non rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290 cm..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 523 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 7 e con gli immobili distinti con il mappale 523 subalterni 11 e 7; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine, salvo se altri.
Superficie catastale 42 mq - Totale escluse aree scoperte 42 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.350,00
Data della valutazione:	01/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2011, con scadenza il 31/03/2015, registrato il 22/04/2011 a Udine ai nn. 4190 Serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €3.600,00.

Ai fini fiscali, dalle informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, si segnala che non risulta mai pagata l'imposta di registro per le annualità successive e per le proroghe, e che queste ultime non sono mai state segnalate.

Congruietà canone

Il canone di locazione NON è inferiore a più di un terzo rispetto a quello di mercato.

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:

fondo patrimoniale

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

abitazione

non risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile in esecuzione

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:

pignoramento, stipulato il 16/11/2011 a firma di Tribunale Udine ai nn. 3780/11 di repertorio, trascritto il 17/01/2012 a Udine ai nn. 1435/1145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce anche l'unità immobiliare facente parte del lotto 1 ed una delle due unità immobiliari facenti parte del lotto 3.

pignoramento, stipulato il 17/08/2020 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1900/2020 di repertorio, trascritto il 03/09/2020 a Udine ai nn. 18726/13513, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce anche i beni facenti parte degli altri lotti della presente relazione.

pignoramento, stipulato il 07/06/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1582 di repertorio, trascritto il 15/07/2021 a Udine ai nn. 19267/14285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce anche i beni facenti parte degli altri lotti della presente relazione.

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:

Pur trattandosi di condominio (ovvero edificio con la presenza di proprietà esclusive e parti comuni), questo non risulta formalmente costituito e la gestione delle eventuali problematiche viene esercitata per le vie brevi dai singoli proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/2002), registrato il 05/08/2002 a Udine ai nn. 70/1619, trascritto il 09/12/2002 a Udine ai nn. 35868/26324. In eredità a *** DATO OSCURATO ***; l'eredità è stata accettata giusto verbale di accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Fabio Conte di Sedegliano del 28/05/2002, n° 12039/5975 Rep., trascritto a Udine il 17/07/2002 ai nn° 21159/15536 (il bene di cui trattasi risulta individuato con il precedente identificato catastale, ovvero il subalterno 9).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1967 fino al 29/05/1997), con atto stipulato il 10/05/1967 a firma di Notaio Bruno Privileggio di Udine ai nn. 36900 di repertorio, trascritto il 22/05/1967 a Udine ai nn. 10999/9830.

Con l'atto in questione veniva acquistato il terreno (foglio 5 mappale 523, particella derivata dall'originario mappale 23) sul quale veniva poi edificato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1967 fino al 29/05/1997), con atto stipulato il 10/05/1967 a firma di Notaio Bruno Privileggio di Udine ai nn. 36900 di repertorio, trascritto il 22/05/1967 a Udine ai nn. 10999/9830.

Con l'atto in questione veniva acquistato il terreno (foglio 5 mappale 523, particella derivata dall'originario mappale 23) sul quale veniva poi edificato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione parziale (dal 29/05/1997 fino al 10/02/2002), con atto stipulato il 29/05/1997 a firma di Notaio Tania Andrioli di Udine ai nn. 14250/2905 di repertorio, trascritto il 06/06/1997 a Udine ai nn. 11193/8430.

Con l'atto in questione veniva assegnato in piena proprietà l'unità immobiliare identificata in Catasto a foglio 5 con il mappale 523 subalterno 9 (che ha poi dato origine al subalterno 12, oggetto della

presente relazione), fermo restando la comproprietà per la quota indivisa pari alla metà degli immobili facenti parte dello stesso fabbricato (foglio 5 mappale 523) ed identificati con i Subalterni 3, 7 e 10.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

In allegato certificato di commerciabilità rilasciato dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Udine in data 04/03/2021, Cod. VR/6.a.2021.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di polizia edile N. **849/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione in via Colugna sul mapp. 23 del foglio 5, rilasciata il 30/03/1967 con il n. 42455 P.G. di protocollo, agibilità del 25/05/1968 con il n. 2622/1 SAN. di protocollo.

Trattasi del provvedimento che autorizzava la costruzione dell'edificio che contiene al suo interno l'unità immobiliare di cui trattasi.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **7966 G.C.**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere abusive, presentata il 03/06/1986 con il n. 24550 di protocollo.

Trattasi della presentazione di una domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 composta da n° 3 modelli (A, B e C). Con il Mod. A veniva sanato un ampliamento a piano terra e primo piano e l'ampliamento delle terrazze lato Sud sia di piano terra che di primo piano. Con il Mod. B veniva sanato un cambio di destinazione di alcuni vani a piano seminterrato e di alcuni vani a piano terra. Con il Mod. C venivano sanate delle modifiche prospettive relative all'apertura e soppressione di forometrie esterne in tutti i piani del fabbricato (seminterrato, terra e primo). Con nota n° 24550/86 P.G. e n° 7966/1-2-3 G.C. del 15/04/1997 è stato dichiarato che la domanda di condono ha conseguito gli effetti previsti dal comma dodicesimo dell'art. 35 della L. 47/85 e s.m. e i., e pertanto deve intendersi accolta. Per il completamento della procedura si dovrebbe presentare al Comune di Udine richiesta di definizione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 24 - ZONA B3: RESIDENZIALE ESTENSIVA Caratteristiche generali La zona comprende le aree residenziali dell'espansione novecentesca e di recente completamento già urbanizzate, caratterizzate prevalentemente da case uni-bifamiliari e fabbricati plurifamiliari a bassa densità. Strumenti di attuazione In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Indici urbanistici ed edilizi Indici urbanistici ed edilizi IF 1,2 mc/mq QF 0,30 Area scoperta = area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 40% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m H 9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento Ds = 6,00 m; 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento; zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto; per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento Dc = 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto De = 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio De e la parete dell'edificio antistante. Parcheggio vedere l'art. 56

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente agli aspetti strutturali si precisa che il fabbricato risulta dotato di verbale di collaudo (come risulta da dichiarazione del Prefetto della Provincia di Udine rinvenuto nel fascicolo della pratica edilizia n° ED/849.1966), ma che questo non è in possesso della proprietà e non è nemmeno possibile recuperarlo presso la Prefettura in quanto tutta la documentazione anteriore al 1969 depositata presso la stessa è andata distrutta a seguito di allagamento dei locali ove era custodita, come risulta da apposita dichiarazione rilasciata dalla Prefettura medesima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle pratiche edilizie legittimanti (pratica edilizia relativa alla costruzione originaria dell'edificio, nonché successivo condono edilizio), a seguito di sommario rilievo del perimetro esterno sono emerse delle differenze dimensionali oltre la tolleranza; è stata anche riscontrata una diversa ubicazione del manufatto rispetto a quanto rappresentato nella Tav. 1 di progetto; si riscontra infine un diverso assetto delle scale interne di collegamento interpiano. Tutte le difformità rilevate sono coeve al momento della costruzione originaria del fabbricato e non sono – per loro natura – state realizzate successivamente; stando così le cose ed essendo il fabbricato dotato di dichiarazione di abitabilità, dovrebbe operare l'art. 27 bis della L.r. 19/2009, introdotto di recente con la finalità della semplificazione delle procedure (Art. 27 bis - efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità. 1. Decorso il termine di diciotto mesi dall'adozione del certificato di agibilità o abitabilità, comunque denominato, dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo stesso conserva efficacia anche qualora in epoca successiva a detta scadenza emergano elementi di difformità che non costituiscano variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 40. In tali casi è dovuta l'oblazione nella misura determinata ai sensi dell'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste, per le superfici realizzate in conseguenza della difformità da ultimo accertata. Fatti salvi gli adempimenti richiesti dalle diverse discipline di settore richiamate nell'articolo 1, comma 2, rimangono del tutto irrilevanti e non pregiudicano l'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già emesse, comunque denominate, le difformità che non hanno comportato la realizzazione di ulteriori superfici in conseguenza dell'abuso, fermo restando il profilo temporale di riferimento della disciplina di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c).), ma considerato che per la corretta applicazione del citato articolo si attende (sic!) una circolare esplicativa regionale, e che nell'attesa di ciò nessun ufficio tecnico comunale di nessun comune della regione si azzarda ad esprimersi sul punto, è necessario operare una verifica in merito alla loro sanabilità. Verifica di sanabilità che diventa impraticabile per limiti oggettivi nelle more del presente procedimento, posto che sarebbe necessario istruire una pratica di sanatoria completa mediante integrale rilievo e restituzione grafica del fabbricato, suo confronto con lo stato legittimato, verifica dell'esistenza della doppia conformità o in alternativa verifica della percorribilità della sanatoria utilizzando le deroghe previste dal capo VII della L.r. 19/2009, predisposizione di elaborati in bozza e confronto con l'ufficio tecnico comunale, anche per la stima degli eventuali oneri concessori e dell'oblazione. In funzione di un tanto, nella valutazione che segue si tiene in debita considerazione quanto sopra riportato, applicando in via prudenziale un deprezzamento forfettario all'importo di stima. L'immobile non risulta conforme. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano

conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.; conseguentemente gli eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorchè fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

BENI IN UDINE VIA COLUGNA 249

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE Via Colugna 249, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo appartamento termoautonomo ubicato al primo piano di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, che contiene al suo interno tre appartamenti (due dei quali facenti parte della presente procedura) oltre ad accessori, edificato al limite Nord del Comune di Udine.

L'edificio si trova ubicato lungo Via Colugna, sulla destra in direzione di Feletto Umberto.

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato ha forma pressoché trapezoidale ed è recintato su tre lati, mentre il confine Nord non risulta materializzato

La pertinenza esterna di uso comune è in parte occupata da camminamenti, in parte coltivata a prato, in parte coltivata a frutteto ed in parte coltivata ad orto. Un camminamento porta alla proprietà retrostante rappresentata dal mappale 23 (di proprietà del titolare del diritto di comproprietà delle unità immobiliari di cui al lotto 3).

L'appartamento è così composto: ingresso, cucina, camera e bagno.

All'unità immobiliare pignorata competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C., nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 7 (bene comune non censibile: corte esterna, vano scale e c.t.), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Nel fabbricato è presente un sottotetto di uso comune a tutte le unità, raggiungibile per mezzo di una botola, e non rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290 cm..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 523 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con vuoto sull'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 7 e con gli immobili distinti con il mappale 523 subalterni 11 e 7; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine, salvo se altri.
Superficie catastale 42 mq - Totale escluse aree scoperte 42 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



Vista del fabbricato con indicata l'unità pignorata



Dettaglio cucina

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare



Vista satellitare di dettaglio

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 120 km (Marco Polo - Venezia)
autobus distante 1 km
autostrada distante 2 km
ferrovia distante 5 km

buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche strutturali dell'edificio che contiene l'unità pignorata sono le seguenti: fondazioni continue ed a plinti di cemento; isolamento con vespaio di materiale arido, bitume asfaltico a ridosso delle fondazioni, cartone catramato alla base delle murature; murature portanti in blocchi di calcestruzzo; pilastri interni e travi in c.a.; solai prefabbricati a travetti ed interposte di alleggerimento con cappa collaborante; tramezzi in laterizio forato; copertura come i solai.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; il manto di copertura è in tegole, lattoneria in lamiera zincata preverniciata.

Finiture, serramenti ed impianti dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle di graniglia in ingresso e cucina dim. 20x20 cm.; in piastrelle di ceramica nel bagno dim. 15x15cm. ed in parquet in camera;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura ed in bagno (dim. 10x20x150h cm.);
- intonaci: di tipo civile tinteggiati di bianco;
- soffitti: tutti intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati di bianco;
- serramenti interni: in legno del tipo tamburato, ciechi e vetrati;
- serramenti esterni: doppi, in legno con un solo vetro ed in alluminio verso l'esterno;
- portoncino di ingresso: in legno tamburato;
- sistemi oscuranti: tapparelle in legno;
- impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche marca di tipo normale; condizioni normali; conformità da verificare;
- impianto termico: a gas metano con caldaia in cucina, radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare;
- impianto idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare;
- impianto sanitario: il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet e w.c.;
- impianto fognario: rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare;

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
Vani principali	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/08/2020

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio Gaetano Gino Verdirame di data 26/08/2020 (n° 2439 Rep.).

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione a due piani fuori terra con pertinenziale ripostiglio in corpo staccato

Indirizzo: via Chiavris n° 53

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 686,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/08/2020

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio Francesca D'Angelo di data 18/12/2020 (n° 994 Rep.).

Descrizione: appartamento posto al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due terrazze (di cui una parzialmente verandata) e con pertinenziali cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Indirizzo: via Vendoglio n° 10 - via Graonet n° 25

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 830,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 560,00

Note: Autorimesse - stato conservativo normale

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Nuovo - ristrutturato

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Buono stato - abitabile

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 700,00

Note: Da ristrutturare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 1.000,00 = **42.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario per le difformità edilizie riscontrate.	-4.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come "*l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*". (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude apertamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: "*Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento*" (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "*Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute".

Mercato immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi cento anni. Il tutto è aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi di settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori bensì i volumi, come emerge da consolidate fonti di settore, tendenza che tra l'altro pare confermata nonostante il perdurare dell'attuale emergenza sanitaria.

Udine è il capoluogo della più estesa provincia della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. Il suo mercato immobiliare può essere considerato "normale" dove gli immobili che hanno un prezzo adeguato vengono venduti in tempi relativamente veloci. Gli appartamenti più ricercati sono i bilocali (ed in seconda battuta i trilocali) di recente costruzione, meglio se dotati di giardino.

Criteri generali di stima

In data 22/06/2021 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto del bene di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria dello stesso. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore dell'immobile sopra descritto. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). E' stato reperito il prezzo di vendita relativo ad un paio di recenti transazione afferenti beni simili a quelli oggetto di stima.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione del fabbricato:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Udine (secondo semestre 2020);
- Borsino 2021 della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Udine.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, in particolare quella relativa a delle recenti compravendite hanno fornito elementi utili alla presente valutazione, fornendo dei valori unitari sufficientemente omogenei a quelli dei valori tabellati

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

---oooOooo---

Si precisa infine che:

- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.).

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,00	0,00	37.800,00	37.800,00
				37.800,00 €	37.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità del bene pignorato.

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: **€ 37.800,00**

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 **€ 9.450,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.350,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

quota di seminterrato e quota di autorimessa a UDINE Via Colugna 249, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi dell'intero piano scantinato di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, che contiene al suo interno anche tre appartamenti (due dei quali facenti parte della presente procedura) oltre ad accessori, edificato al limite Nord del Comune di Udine.

L'edificio si trova ubicato lungo Via Colugna, sulla destra in direzione di Feletto Umberto.

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato ha forma pressoché trapezoidale ed è recintato su tre lati, mentre il confine Nord non risulta materializzato

La pertinenza esterna di uso comune è in parte occupata da camminamenti, in parte coltivata a prato, in parte coltivata a frutteto ed in parte coltivata ad orto. Un camminamento porta alla proprietà retrostante rappresentata dal mappale 23 (di proprietà del titolare del diritto di comproprietà delle unità immobiliari di cui al presente lotto).

Il piano scantinato è rappresentato da due subalterni, il subalterno 3 ed il subalterno 10.

Catastalmente il subalterno 3 è costituito da una autorimessa mentre il subalterno 10 è costituito da due cantine, due ripostigli ed una anticella della c.t. comune. Mentre la consistenza catastale del subalterno 3 corrisponde a quanto legittimato, per quanto riguarda la destinazione d'uso dei vani del subalterno 10, questa diverge sensibilmente da quanto legittimato, e che rispecchia lo stato di fatto al momento del sopralluogo, la cui destinazione d'uso è la seguente: cucinino, taverna, cantina, ripostiglio, w.c. – doccia ed anticella della c.t. comune.

Alle unità immobiliari pignorate competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C., nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 7 (bene comune non censibile: corte esterna, vano scale e c.t.), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Nel fabbricato è presente un sottotetto di uso comune a tutte le unità, raggiungibile per mezzo di una botola, e non rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 288-300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 523 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 126 mq, rendita 201,73 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con muri condominiali, con l'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 3, con muri condominiali e con l'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 7; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine, salvo se altri. Superficie catastale 133 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20
- foglio 5 particella 523 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con muri condominiali e con l'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 10; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine,

salvo se altri.

Superficie catastale 30 mq . Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.361,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.021,13
Data della valutazione:	01/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Da specifica richiesta effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Udine non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti alle unità immobiliari di cui trattasi.

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:

fondo patrimoniale

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

abitazione

non risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile in esecuzione

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:

pignoramento, stipulato il 16/11/2011 a firma di Tribunale Udine ai nn. 3780/11 di repertorio, trascritto il 17/01/2012 a Udine ai nn. 1435/1145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a F. 5 M. 523 S. 10..

Il pignoramento colpisce anche i beni facenti parte degli altri lotti della presente relazione.

pignoramento, stipulato il 17/08/2020 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1900/2020 di repertorio, trascritto il 03/09/2020 a Udine ai nn. 18726/13513, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce anche i beni facenti parte degli altri lotti della presente relazione.

pignoramento, stipulato il 07/06/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1582 di repertorio, trascritto il 15/07/2021 a Udine ai nn. 19267/14285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento colpisce anche i beni facenti parte degli altri lotti della presente relazione.

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:

Pur trattandosi di condominio (ovvero edificio con la presenza di proprietà esclusive e parti comuni), questo non risulta formalmente costituito e la gestione delle eventuali problematiche viene esercitata per le vie brevi dai singoli proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1967), con atto stipulato il 10/05/1967 a firma di Notaio Bruno Privileggio di Udine ai nn. 36900 di repertorio, trascritto il 22/05/1967 a Udine ai nn. 10999/9830.

Con l'atto in questione veniva acquistato il terreno (foglio 5 mappale 523, particella derivata dall'originario mappale 23) sul quale veniva poi edificato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/2002), registrato il 05/08/2002 a Udine ai nn. 70/1619, trascritto il 09/12/2002 a Udine ai nn. 35868/26324. In eredità a *** DATO OSCURATO ***; l'eredità è stata accettata giusto verbale di accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Fabio Conte di Sedegliano del 28/05/2002, n° 12039/5975 Rep., trascritto a Udine il 17/07/2002 ai nn° 21159/15536.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/1967 fino al 10/02/2002), con atto stipulato il 10/05/1967 a firma di Notaio Bruno Privileggio di Udine ai nn. 36900 di repertorio, trascritto il 22/05/1967 a Udine ai nn. 10999/9830.

Con l'atto in questione veniva acquistato il terreno (foglio 5 mappale 523, particella derivata dall'originario mappale 23) sul quale veniva poi edificato l'edificio che contiene l'unità immobiliare di

cui trattasi.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare di cui trattasi è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

In allegato certificato di commerciabilità rilasciato dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Udine in data 04/03/2021, Cod. VR/6.a.2021.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in linea di polizia edile **N. 849/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione in via Colugna sul mapp. 23 del foglio 5, rilasciata il 30/03/1967 con il n. 42455 P.G. di protocollo, agibilità del 25/05/1968 con il n. 2622/1 SAN. di protocollo.

Trattasi del provvedimento che autorizzava la costruzione dell'edificio che contiene al suo interno l'unità immobiliare di cui trattasi.

Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 7966 G.C.**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere abusive, presentata il 03/06/1986 con il n. 24550 di protocollo.

Trattasi della presentazione di una domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 composta da n° 3 modelli (A, B e C). Con il Mod. A veniva sanato un ampliamento a piano terra e primo piano e l'ampliamento delle terrazze lato Sud sia di piano terra che di primo piano. Con il Mod. B veniva sanato un cambio di destinazione di alcuni vani a piano seminterrato e di alcuni vani a piano terra. Con il Mod. C venivano sanate delle modifiche prospettiche relative all'apertura e soppressione di forometrie esterne in tutti i piani del fabbricato (seminterrato, terra e primo). Con nota n° 24550/86 P.G. e n° 7966/1-2-3 G.C. del 15/04/1997 è stato dichiarato che la domanda di condono ha conseguito gli effetti previsti dal comma dodicesimo dell'art. 35 della L. 47/85 e s.m. e i., e pertanto deve intendersi accolta. Per il completamento della procedura si dovrebbe presentare al Comune di Udine richiesta di definizione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 24 - ZONA B3: RESIDENZIALE ESTENSIVA Caratteristiche generali La zona comprende le aree residenziali dell'espansione novecentesca e di recente completamento già urbanizzate, caratterizzate prevalentemente da case uni-bifamiliari e fabbricati plurifamiliari a bassa densità. Strumenti di attuazione In tale zona il PRGC si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati. Indici urbanistici ed edilizi Indici urbanistici ed edilizi IF 1,2 mc/mq QF 0,30 Area scoperta = area permeabile sistemata a verde nella misura di almeno il 40% della superficie del lotto. Al fine del conseguimento della suddetta superficie si considera computabile anche quella dei corpi interrati con strato soprastante di terreno di spessore superiore a 1,00 m H 9,50 m (esclusi i volumi tecnici in copertura) e comunque non superiore all'altezza del fabbricato preesistente più alto dei lotti contermini a quello di intervento Ds = 6,00 m; 12,00 m da viabilità urbana di scorrimento; zero o pari ad allineamenti esistenti quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale e alle caratteristiche del progetto; per gli ampliamenti di edifici esistenti o per le nuove costruzioni in aderenza è consentito l'allineamento Dc = 5,00 m o zero quando consentito dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla situazione ambientale preesistente e tenuto conto delle caratteristiche del progetto De = 10,00 m tra la parete finestrata di un edificio De e la parete dell'edificio antistante. Parcheggio vedere l'art. 56

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente agli aspetti strutturali si precisa che il fabbricato risulta dotato di verbale di collaudo (come risulta da dichiarazione del Prefetto della Provincia di Udine rinvenuto nel fascicolo della pratica edilizia n° ED/849.1966), ma che questo non è in possesso della proprietà e non è nemmeno possibile recuperarlo presso la Prefettura in quanto tutta la documentazione anteriore al 1969 depositata presso la stessa è andata distrutta a seguito di allagamento dei locali ove era custodita, come risulta da apposita dichiarazione rilasciata dalla Prefettura medesima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle pratiche edilizie legittimanti (pratica edilizia relativa alla costruzione originaria dell'edificio, nonché successivo condono edilizio), a seguito di sommario rilievo del perimetro esterno sono emerse delle differenze dimensionali oltre la tolleranza; è stata anche riscontrata una diversa ubicazione del manufatto rispetto a quanto rappresentato nella Tav. 1 di progetto; si riscontra infine un diverso assetto delle scale interne di collegamento interpiano. Tutte le difformità rilevate sono coeve al momento della costruzione originaria del fabbricato e non sono – per loro natura – state realizzate successivamente; stando così le cose ed essendo il fabbricato dotato di dichiarazione di abitabilità, dovrebbe operare l'art. 27 bis della L.r. 19/2009, introdotto di recente con la finalità della semplificazione delle procedure (Art. 27 bis - efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità. 1. Decorso il termine di diciotto mesi dall'adozione del certificato di agibilità o abitabilità, comunque denominato, dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo stesso conserva efficacia anche qualora in epoca successiva a detta scadenza emergano elementi di difformità che non costituiscano variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 40. In tali casi è dovuta l'oblazione nella misura determinata ai sensi dell'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste, per le superfici realizzate in conseguenza della difformità da ultimo accertata. Fatti salvi gli adempimenti richiesti dalle diverse discipline di settore richiamate nell'articolo 1, comma 2, rimangono del tutto irrilevanti e non pregiudicano l'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già emesse, comunque denominate, le difformità che non hanno comportato la realizzazione di ulteriori superfici in conseguenza dell'abuso, fermo restando il profilo temporale di riferimento della disciplina di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c).), ma considerato che per la corretta applicazione del citato articolo si attende (sic!) una circolare esplicativa regionale, e che nell'attesa di ciò nessun ufficio tecnico comunale di nessun comune della regione si azzarda ad esprimersi sul punto, è necessario operare una verifica in merito alla loro sanabilità. Verifica di sanabilità che diventa impraticabile per limiti oggettivi nelle more del presente procedimento, posto che sarebbe necessario istruire una pratica di sanatoria completa mediante integrale rilievo e restituzione grafica del fabbricato, suo confronto con lo stato legittimato, verifica dell'esistenza della doppia conformità o in alternativa verifica della percorribilità della sanatoria utilizzando le deroghe previste dal capo VII della L.r. 19/2009, predisposizione di elaborati in bozza e confronto con l'ufficio tecnico comunale, anche per la stima degli eventuali oneri concessori e dell'oblazione. In funzione di un tanto, nella valutazione che segue si tiene in debita considerazione quanto sopra riportato, applicando in via prudenziale un deprezzamento forfettario all'importo di stima. L'immobile non risulta conforme. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al subalterno 10, due vani identificati come ripostigli in realtà sono un cucinino ed una taverna. (normativa di riferimento: normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una denuncia di variazione con procedura informatica Doc.Fa di soppressione del subalterno 10 e conseguente costituzione di altri due subalterni uno dei quali censito in categoria "A" (cucinino e taverna) e l'altro in categoria "C2" (i restanti vani). In tale occasione sarà opportuno identificare nell'elaborato planimetrico anche il sottotetto comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €800,00
- diritti catastali: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.; conseguentemente gli eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a propria cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorchè fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

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

BENI IN UDINE VIA COLUGNA 249

**QUOTA DI SEMINTERRATO E QUOTA DI
AUTORIMESSA**

DI CUI AL PUNTO A

quota di seminterrato e quota di autorimessa a UDINE Via Colugna 249, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi dell'intero piano scantinato di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, che contiene al suo interno anche tre appartamenti (due dei quali facenti parte della presente procedura) oltre ad accessori, edificato al limite Nord del Comune di Udine.

L'edificio si trova ubicato lungo Via Colugna, sulla destra in direzione di Feletto Umberto.

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato ha forma pressochè trapezoidale ed è recintato su tre lati, mentre il confine Nord non risulta materializzato

La pertinenza esterna di uso comune è in parte occupata da camminamenti, in parte coltivata a prato, in parte coltivata a frutteto ed in parte coltivata ad orto. Un camminamento porta alla proprietà retrostante rappresentata dal mappale 23 (di proprietà del titolare del diritto di comproprietà delle unità immobiliari di cui al presente lotto).

Il piano scantinato è rappresentato da due subalterni, il subalterno 3 ed il subalterno 10.

Catastalmente il subalterno 3 è costituito da una autorimessa mentre il subalterno 10 è costituito da due cantine, due ripostigli ed una anticella della c.t. comune. Mentre la consistenza catastale del subalterno 3 corrisponde a quanto legittimato, per quanto riguarda la destinazione d'uso dei vani del subalterno 10, questa diverge sensibilmente da quanto legittimato, e che rispecchia lo stato di fatto al momento del sopralluogo, la cui destinazione d'uso è la seguente: cucinino, taverna, cantina, ripostiglio, w.c. – doccia ed anticella della c.t. comune.

Alle unità immobiliari pignorate competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C., nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 7 (bene comune non censibile: corte esterna, vano scale e c.t.), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Nel fabbricato è presente un sottotetto di uso comune a tutte le unità, raggiungibile per mezzo di una

botola, e non rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 288-300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 523 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 126 mq, rendita 201,73 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con muri condominiali, con l'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 3, con muri condominiali e con l'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 7; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine, salvo se altri.
Superficie catastale 133 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20
- foglio 5 particella 523 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 mq, rendita 127,56 Euro, indirizzo catastale: Via Colugna n° 249, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con muri condominiali e con l'immobile distinto con il mappale 523 subalterno 10; mappale del foglio 5 delle mappe del C.T. di Udine, salvo se altri.
Superficie catastale 30 mq . Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 523 - Ente Urbano di Are 15.20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



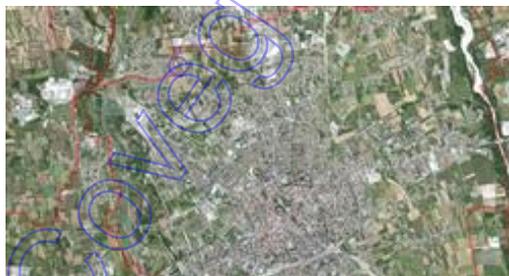
Dettaglio autorimessa



Dettaglio taverna

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare



Vista satellitare di dettaglio

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km (Trieste Airport)

buono 

aeroporto distante 120 km (Marco Polo - Venezia)

ottimo 

autobus distante 1 km

ottimo 

autostrada distante 2 km

ottimo 

ferrovia distante 5 km



ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche strutturali dell'edificio che contiene l'unità pignorata sono le seguenti: fondazioni continue ed a plinti di cemento; isolamento con vespaio di materiale arido, bitume asfaltico a ridosso delle fondazioni, cartone catramato alla base delle murature; murature portanti in blocchi di calcestruzzo; pilastri interni e travi in c.a.; solai prefabbricati a travetti ed interposte di alleggerimento con cappa collaborante; tramezzi in laterizio forato; copertura come i solai.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; il manto di copertura è in tegole, lattoneria in lamiera zincata preverniciata.

Finiture, serramenti ed impianti dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti: in cemento battuto ad esclusione di quello di cucinino, taverna e w.c. - doccia che sono in piastrelle di ceramica dim. 30x20 cm.;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica nel cucinino e w.c. – doccia, in perline di legno in taverna;
- intonaci: di tipo civile;
- soffitti: tutti intonacati con intonaco di tipo civile, in taverna sono presenti delle finte travi di legno a vista;
- serramenti interni: in legno del tipo tamburato, ciechi e vetrati;
- serramenti esterni: in legno;
- portoncino di ingresso: in legno tamburato; portone autorimessa basculante in lamiera;
- sistemi oscuranti: tapparelle in legno;
- impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche marca di tipo normale; condizioni normali; conformità da verificare;
- impianto termico: assente;
- impianto idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare;
- impianto sanitario: l'angolo w.c. – doccia è dotato piatto doccia ed orinatoio a parete;
- impianto fognario: rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare;

Descrizione: unità immobiliare ad uso civile abitazione a due piani fuori terra con pertinenziale ripostiglio in corpo staccato

Indirizzo: via Chiavris n° 53

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 686,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/08/2020

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio Francesca D'Angelo di data 18/12/2020 (n° 994 Rep.).

Descrizione: appartamento posto al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due terrazze (di cui una parzialmente verandata) e con pertinenziali cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Indirizzo: via Vendoglio n° 10 - via Graonet n° 25

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 830,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - 2° Semestre - Comune di Udine, zona periferica a Nord del capoluogo

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 560,00

Note: Autorimesse - stato conservativo normale

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Nuovo - ristrutturato

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Buono stato - abitabile

Borsino FIAIP 2021 - Udine, periferia Nord

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 700,00

Note: Da ristrutturare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 600,00 = **58.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario per le difformità edilizie riscontrate.	-5.820,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.380,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.190,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come "*l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*". (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude apertamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: "*Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il*

trasferimento" (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi cento anni. Il tutto è aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi di settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori bensì i volumi, come emerge da consolidate fonti di settore, tendenza che tra l'altro pare confermata nonostante il perdurare dell'attuale emergenza sanitaria.

Udine è il capoluogo della più estesa provincia della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. Il suo mercato immobiliare può essere considerato "normale" dove gli immobili che hanno un prezzo adeguato vengono venduti in tempi relativamente veloci. Gli appartamenti più ricercati sono i bilocali (ed in seconda battuta i trilocali) di recente costruzione, meglio se dotati di giardino.

Criteri generali di stima

In data 22/06/2021 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni similari, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni similari ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). E' stato reperito il prezzo di vendita relativo ad un paio di recenti transazioni afferenti beni simili a quelli oggetto di stima.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione del fabbricato:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Udine (secondo semestre 2020);
- Borsino 2021 della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Udine.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, in particolare quella relativa a delle recenti compravendite hanno fornito elementi utili alla presente valutazione, fornendo dei valori unitari sufficientemente omogenei a quelli dei valori tabellati

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

---oooOooo---

Si precisa infine che:

- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.).

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	quota di				

A	seminterrato e quota di autorimessa	97,00	0,00	52.380,00	26.190,00
				52.380,00 €	26.190,00 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€ 3.928,50

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni di cui al presente lotto sono stati pignorati per una quota (1/2), è quindi necessario dar di conto sulla comoda divisibilità degli stessi.

A questo proposito, preliminarmente, si osserva che in linea generale per "comoda divisibilità" deve intendersi non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, **un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.**

Il concetto di comoda divisibilità è stato nel tempo chiarito con diverse sentenze (sia di diversi Tribunali, che di Corti d'Appello che della Cassazione) in maniera tale che possa intendersi come la possibilità, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante **determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento**, che possano formarsi **senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico – funzionale**, che **la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero**, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso; evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da **servitù, pesi o limitazioni eccessivi.**

La determinazione di tale opportunità viene poi lasciata, nel caso di disaccordo delle parti, al prudente apprezzamento del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa.

Per quanto riguarda il caso di specie si reputano le unità immobiliari facenti parte del presente lotto **NON** comodamente divisibili.

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

€ 900,00

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

€ 21.361,50

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:

€ 5.340,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 16.021,13

data 01/09/2021

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA NASSIVERA

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