

TRIBUNALE CIVILE DI UDINE
Esecuzione Immobiliare n. 260/15

G.E.: dott.ssa Anna Maria ANTONINI

**RAPPORTO
DI
VALUTAZIONE**

STUDIO TECNICO

GEOM. GIAN PIERO BEORCHIA

Via B. Stringher n°25 - 33100 UDINE

TEL. 0432/506227 - FAX 0432/506792

e-mail: gianpiero.beorchia@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI UDINE

* * *

Esecuzione n° 260/2015

G.E.: Dott.ssa Anna Maria ANTONINI

* * *

RELAZIONE TECNICA DI IDENTIFICAZIONE E STIMA

estesa dal sottoscritto c.t.u., geom. Gian Piero Beorchia, con studio a Udine in Via B. Stringher n° 25, così nominato dalla Signoria Vostra Illustrissima relativamente all'esecuzione immobiliare sopra emarginata e promossa da

*** DATO OSCURATO***

contro le signore

^ ^ ^

All'udienza tenutasi il giorno 15 gennaio 2016 lo scrivente, dopo aver dichiarato la sua disponibilità all'assunzione dell'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, riceveva il compito di redigere una relazione scritta allo scopo di espletare il seguente incarico:

“Provveda l'esperto, effettuato sopralluogo con necessario accesso all'interno delle unità immobiliari e predisposta ampia documentazione fotografica, alla

determinazione del valore di mercato dei beni pignorati, indicando eventualmente i lotti in cui possono essere ripartiti, e precisando in particolare, seguendo la sottoindicata elencazione:

- 1) identificazione dei beni, comprensiva di confini e dei dati catastali;*
- 2) sommaria descrizione dei beni;*
- 3) corrispondenza tra ciò che il pignoramento ha colpito e ciò che, per le risultanze peritali appartiene al debitore;*
- 4) stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove si tratti di contratti di locazione, se hanno data certa, se sono stati registrati in epoca antecedente al pignoramento e se il canone è inferiore di più di un terzo a quello di mercato (al fine di verificare se sono opponibili alla procedura esecutiva);*
- 5) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, le domande giudiziali che non possono essere cancellate dal G.E.;*
- 6) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 7) previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della*

dichiarazione di abitabilità/agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR n.380 del 06.06.2001 e gli eventuali costi della stessa altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR 06.06.2001 n. 380, nonché delle norme di settore a carattere regionale, specificando, per quanto possibile, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (solo se indispensabile al fine di raggiungere migliori condizioni di vendita). Delle porzioni di fabbricato e/o manufatti abusivi vanno allegare le relative fotografie affinché l'acquirente ne abbia chiara e piena comprensione;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei seguenti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

10) nel caso in cui le unità immobiliari siano costituite in “fondo patrimoniale”, indicare la data di stipulazione e di registrazione dell’atto, nonché se esso sia stato regolarmente annotato a margine dell’atto di matrimonio;

11) allorché l’acquisto della proprietà del bene in capo al debitore deriva non già da atto inter vivos ma mortis causa, controllare l’esistenza di eventuale diritto di abitazione in favore del coniuge superstite;

12) il rispetto del principio della continuità delle trascrizioni;

13) l’esistenza o quantomeno la data di trascrizione di eventuali provvedimenti del Tribunale di assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario dei figli (indicando età e numero dei figli);

14) caso di pignoramento di quota, esprima il proprio parere sulla comoda divisibilità del bene;

15) determini l’esperto nominato il valore dell’immobile sulla base del valore di mercato, specificando la superficie commerciale dell’immobile, 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.

16) le ordinanze di vendita e i relativi bandini (prima vendita al prezzo di stima e le altre ordinanze con un ribasso del 25% rispetto al prezzo precedente).”

- A -

PREMESSE

Il sottoscritto, reperita la documentazione dimessa in atti, procedeva ad una sua attenta disamina ed effettuava il suo aggiornamento mediante visure e ricerche sia presso l’Agenzia delle Entrate di Udine che presso gli uffici municipali del Comune di Udine, territorio sul quale si trovano le realtà oggetto di stima e che si concretano, sinteticamente, in tre entità patrimoniali rispettivamente costituite da:

1. Un alloggio con annessa cantina e posto auto;
2. Un appartamento con annessa cantina ed autorimessa;
3. Una villetta bifamiliare comprendente due distinti alloggi, un’autorimessa e l’area pertinenziale.

A completamento delle verifiche in questione, veniva quindi effettuato il sopralluogo alla presenza dell’esecutata signora .

Sulla base, quindi, degli accertamenti svolti, lo scrivente, effettuata un’indagine del mercato immobiliare vigente nella zone di “appartenenza” di ciascuna entità patrimoniale, traeva le proprie conclusioni e redigeva la relazione che segue e che si articola nell’ordine in cui il quesito è stato formulato, e più precisamente:

- 1 -

IDENTIFICAZIONI DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E TAVOLARI

Come sopra anticipato, le realtà immobiliari pignorate si concretano, in buona sostanza, in tre entità residenziali con annesse pertinenze coperte (autorimesse, posto auto e cantina) e scoperte (giardino). Le realtà in argomento risultano censite in catasto e mappa del

Comune di **UDINE**

come segue:

1) **Quanto alla prima realtà**

CATASTO FABBRICATI

Fg. 19 Pc. 2065 Sub. 9

Via Sagrado n. SN – (Piano: S1-3) - Cat. A/2 Cl. 3[^] Vani 3 Rc. €. 364,10
per l'alloggio e la cantina;

Fg. 19 Pc. 2065 Sub. 14

Via Sagrado n. SN – (Piano: S1) -Cat. C/6 Cl. 1[^] Mq. 12 Rc. €. 19,21
per il posto auto;

in ditta a:

*** DATO OSCURATO***

Le unità immobiliari sopra riportate sono parte integrante di un complesso condominiale che trova corrispondenza nel

CATASTO TERRENI

al

Fg. 19 Pc. 2065 - Ente Urbano di are 12.56.

2) **Quanto alla seconda realtà**

CATASTO FABBRICATI

Fg. 19 Pc. 1119 Sub. 13

Via Pio Vittorio Ferrari n. 132 – (Piano: T) - Cat. A/2 Cl. 3^ Vani 6,5 Rc. €. 788,89
per l'alloggio;

Fg. 19 Pc. 1119 Sub. 14

Via Pio Vittorio Ferrari n. 132 – (Piano: S1) - Cat. C/6 Cl. 5^ Mq. 48 Rc. €. 148,74
per l'autorimessa e l'annessa cantina;

in ditta a:

Le unità immobiliari sopra riportate sono parte integrante di un complesso
condominiale che trova corrispondenza nel

CATASTO TERRENI

al

Fg. 19 Pc.. 1119 - Ente Urbano di are 08.10.

3) Quanto alla terza realtà

CATASTO FABBRICATI

Fg. 19 Pc. 1110 Sub. 2

Via Pio Vittorio Ferrari n. 136 – (Piano: T) - Cat. A/2 Cl. 1^ Vani 5,5 Rc. €. 482,89
per l'alloggio del piano terra;

Fg. 19 Pc. 1110 Sub. 3

Via Pio Vittorio Ferrari n. 138– (Piano: 1 - Cat. A/2 Cl. 3^ Vani 6 Rc. €. 728,20
per l'alloggio del primo piano;

Fg. 19 Pc. 1110 Sub. 1

Via Pio Vittorio Ferrari n. 136 – (Piano: T) - Cat. C/6 Cl. 8^ Mq. 17 Rc. €. 73,60
per l'autorimessa;

in ditta a:

Le unità immobiliari, che nell'insieme formano la villetta bifamiliare di che trattasi, trovano corrispondenza nel

CATASTO TERRENI

al

Fg. 19 Pc.. 1110 - Ente Urbano di are 05.60.

^ ^ ^

N.B.:

*Si evidenzia che l'intestazione catastale attualmente in essere relativamente agli immobili di cui alla terza realtà **non è aggiornata** risultando ancora, quali comproprietari dei beni, i signori *** DATO OSCURATO*** per la quota di una metà ciascuno. Infatti, dalla lettura della certificazione notarile allegata agli atti della procedura, emerge che a seguito della denuncia di successione in morte del signor Coletti Domenico (registrata a Udine il 26 novembre 2010 al n. 3166 vol. 9990), la quota del defunto è passata, per ¼ ciascuna, alle signore *** DATO OSCURATO****

**** DATO OSCURATO*** cosicché la corretta intestazione dovrebbe essere la seguente:*

1.1 Confini catastali (Riferimento mappe Catasto Terreni)

Fg. 19 Pc. 2065

- **Nord** Fg. 19 Pc. 1016;
- **Est** Fg. 19 Pc. 1813;
- **Sud** Fg. 9 Pc. 1813;
- **Ovest** strada.

Fg. 19 Pc. 1119

- **Nord - Est** Fg. 19 Pc. 1484;
- **Sud - Est** Fg. 19 Pc. 216 e 1309;
- **Sud - Ovest** Fg. 19 Pc. 1110;
- **Nord - Ovest** strada.

Fg. 19 Pc. 1110

- **Nord - Est** Fg. 19 Pc. 1119;
- **Sud - Est** Fg. 19 Pc. 1309;
- **Sud - Ovest** Fg. 19 Pc. 1899, 1898 e 1897;
- **Nord - Ovest** strada.

- 2 -

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

PRIMA REALTÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

La realtà immobiliare in esame si concreta in un appartamento monocalera con annesso pertinenze coperte (cantina) e scoperte (posto auto), situato al terzo ed ultimo piano di un complesso condominiale di ridotte dimensioni (**Foto 1 e 2**). Detta realtà si trova in Via Sagrado, ossia, rispetto al centro della città di Udine, alla periferia nord ovest del capoluogo friulano. Nello specifico, Via Sagrado è una strada che si diparte da Via Martignacco, ovvero dalla strada che da Udine conduce verso Spilimbergo. La zona, presenta una destinazione prevalentemente residenziale costituita da villette singole e/o bifamiliari nonché da piccole entità condominiali; essa è sostanzialmente priva di attività commerciali, anche riguardo ai generi di prima necessità, ma è servita da linee urbane per il trasporto pubblico.

Per una migliore comprensione del sito in cui si trova la realtà in questione rispetto al centro della città, tuttavia, lo scrivente ha di seguito riportato una foto aerea (allegato "A" - Lotto 1), desunta dal sito Google Earth, in cui ha cerchiato in colore rosso la posizione della proprietà. Per completezza, l'immobile è stato altresì evidenziato nella mappa catastale (allegato "B" - Lotto 1).

L'edificio condominiale, del quale la proprietà pignorata è parte integrante, si sviluppa per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; il condominio comprende n. 8 unità immobiliari a destinazione residenziale e nella sua struttura rispecchia le caratteristiche architettoniche tipiche del periodo di realizzo, ossia, come risultante dagli atti esaminati, della fine degli anni novanta. In particolare, si evidenziano facciate intonacate e tinteggiate ed un tetto piano. L'edificio gode di un'attinenza scoperta comune, in parte destinata a giardino (Foto 3 e 4), dove si colloca anche l'accesso pedonale allo stabile (Foto 5), in parte destinata a scivolo di accesso carraio al piano seminterrato, ove, oltre alle autorimesse presenti in detto piano, sono stati ricavati anche una serie di posti auto (Foto 6 e 7).

L'alloggio in esame è raggiungibile attraverso il vano scale comune dotato anche di ascensore (Foto n. 8, 9 e 10).

L'ingresso all'appartamento immette direttamente nella zona giorno costituita da un unico vano con annesso angolo cottura (Foto n. 11 e 12). Da detta zona giorno, si accede ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano il bagno e la camera da letto (Foto n. 13). Dalla zona giorno e dalla camera da letto, inoltre, si accede ad un'ampia terrazza (Foto n. 14), ove, all'interno di un'apposita nicchia, trovano alloggio la caldaia e la lavatrice (Foto n. 15). Dalla terrazza si può osservare una discreta vista sia verso l'abitato di Udine, sia verso le zone collinari circostanti (Foto n. 16 e 17).

Le finiture interne comprendono pavimentazioni rivestite con piastrelle di ceramica nella la zona giorno e con parchetti nella camera da letto. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti del bagno e della zona cottura, nel locale soggiorno/cucina, sono, invece, rivestite in piastrelle. I serramenti interni sono in legno tamburato, le finestre sono dotate di vetro tipo termopan ed avvolgibili in pvc; la porta di ingresso è del tipo blindato.

L'impianto elettrico è completo di salvavita e di video-citofono (Foto n. 18). L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano. Nell'insieme l'appartamento versa in buone condizioni manutentive.

La cantina e il posto auto scoperto si collocano al piano seminterrato dello stabile; detto piano è accessibile sia dal vano scale (Foto n. 19), sia dall'area pertinenziale esterna. La cantina presenta pareti interne tinteggiate, una porta di accesso in ferro e un serramento in pvc (Foto n. 20 e 21). Il posto auto scoperto ha pavimentazione in elementi di calcestruzzo autobloccanti (Foto n. 22).

SECONDA REALTÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

Trattasi di in un alloggio tricamere situato al piano terra di un complesso condominiale denominato "Condominio Beta" sito a Udine in Via Pio Ferrari n. 132 (Foto 1, 2, 3 e 4). L'edificio si colloca a breve distanza (circa 300 metri in linea d'aria) da quello descritto al paragrafo precedente; tuttavia, per una migliore comprensione del sito in cui si trova la realtà in questione rispetto al centro della città, lo scrivente ha di seguito riportato una foto aerea (allegato "A" - Lotto 2) desunta dal sito Google Earth, in cui ha cerchiato in colore rosso la posizione della proprietà. Per completezza, l'immobile è stato altresì evidenziato nella mappa catastale (allegato "B" - Lotto 2).

Il fabbricato condominiale, di ridotte dimensioni, si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra, oltre ad uno seminterrato, ed evidenzia caratteristiche architettoniche alquanto lineari e semplici, tipiche del periodo di realizzo che risale alla metà degli anni settanta. Le strutture portanti sono di tipo intelaiato con travi, pilastri, scale e solai di interpiano in cemento armato; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il condominio gode di un'attinenza scoperta esterna, adibita in parte a giardino (Foto 5, 6 e 7), in parte a scivolo e corsia di accesso al piano seminterrato (Foto 9). Una minima parte del giardino è gravata da "servitù di transito" a favore del limitrofo fondo identificato col mappale n. 1484 (Foto 8). All'appartamento in esame si accede dall'ingresso condominiale (Foto 10); esso è dotato di porta di tipo blindato (Foto 11) e comprende la zona giorno, costituita da un locale "open space" che include il soggiorno e la cucina (Foto 12 e 13), e la zona notte costituita da un disimpegno (Foto 14), da tre camere da letto (Foto 15), da due bagni e da un ripostiglio. Dal suddetto soggiorno si accede ad un terrazzino, in ordine alla cui legittimità costruttiva si dirà di seguito. Viceversa, al servizio del reparto notte, c'è una piccola veranda con struttura in alluminio. Le finiture interne dell'alloggio sono di buona fattura e comprendono pavimenti in legno prefinito in tutti i locali, fatta eccezione per i bagni che hanno pavimentazione in piastrelle; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati fatti salvi i muri perimetrali dei bagni e della cucina che presentano un rivestimento in piastrelle; i serramenti esterni sono in pvc completi di vetro tipo termopan mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto termico, del tipo autonomo, è alimentato da caldaia a gas metano posta nella veranda (Foto 16); ogni stanza, inoltre, è dotata di termosifoni o vetilconvettori (Foto 17). Nell'insieme, l'unità abitativa si presenta in buone condizioni

di manutenzione fatta eccezione per fenomeni diffusi di muffe rilevati nel bagno adiacente alla cucina (Foto 18 e 19).

Al piano interrato si colloca un ampio vano, catastalmente suddiviso in autorimessa e cantina (Foto 20); secondo quanto dichiarato dall'esecutata, in tale locale è stato ricavato anche un servizio igienico che lo scrivente, considerata la grande quantità di oggetti ivi accatastati, non ha potuto osservare compiutamente (Foto 21).

TERZA REALITÀ

Villino bifamiliare in Via Pio Ferrari

Trattasi di una villetta bifamiliare sviluppata per complessivi due piani fuori terra ciascuno dei quali è occupato da un alloggio indipendente, oltre a pertinenze coperte (autorimessa) e scoperte in comune fra i due alloggi (Foto 1, 2 e 3). La villetta in esame si trova in via Pio Ferrari ai civici 136 e 138, e più precisamente sul fondo contermina a quello in cui è stato edificato il condominio descritto al paragrafo precedente. Anche in questo caso, tuttavia, per completezza di esposizione, lo scrivente ha di seguito riportato una foto aerea (allegato "A" - Lotto 3) del sito in argomento, desunta da Google Earth, in cui ha cerchiato in rosso la posizione della proprietà. L'immobile, è stato altresì evidenziato nella mappa catastale (allegato "B" - Lotto 3).

La realizzazione del fabbricato, come di seguito si vedrà, risale alla fine degli anni sessanta; le facciate sono intonacate e tinteggiate; i solai di interpiano, le scale ed il tetto sono in laterocemento; i serramenti esterni, in parte di più recente fattura (quelli dell'alloggio del primo piano) con vetri tipo termopan, sono dotati di avvolgibili; al piano terra, essi sono protetti da inferriate mentre al piano primo presentano un doppio serramento in alluminio.

L'area pertinenziale che circonda il fabbricato su tutti i lati è adibita a giardino con fiori e piante anche di tipo ornamentale (Foto 4 e 5).

L'alloggio al piano terra gode di due distinti accessi: il primo si colloca sul prospetto principale (Foto 1) ed il secondo lungo la facciata est (Foto 3); l'ingresso principale immette in un corridoio sul quale si affacciano uno studiolo, due piccoli ripostigli, di cui uno situato nel sottoscala, il vano scale per l'accesso al livello superiore ed un disimpegno attraverso il quale si entra nella cucina, nel soggiorno, nel bagno e nella camera da letto.

Le finiture interne includono pavimentazioni sia in piastrelle (Foto 6) che in quadrotti di parchetti (Foto 7); le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle usuali porzioni piastrellate del bagno e della cucina.

Dalla scala interna, come sopra anticipato, si accede all'appartamento del piano primo che si compone di un bagno adiacente alle scale, un disimpegno sul quale si affacciano cucina e soggiorno - entrambe con accesso alla terrazza (Foto 8) - ed un disimpegno notte che consente l'accesso alle tre camere da letto e al bagno. L'unità immobiliare gode di ulteriore ingresso indipendente attraverso un vano scale esterno (Foto 9) che giunge in un piccolo ballatoio verandato (Foto 10) che immette nel disimpegno della zona giorno. La scala esterna è completa di servoscala (Foto 11 e 12).

L'alloggio, oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, evidenzia pavimentazioni in parte in piastrelle di ceramica (Foto 13) in parte in parchetti (Foto 14); anche detto appartamento include pareti e soffitti intonacati e tinteggiati fatta eccezione per quelle porzioni di pareti afferenti alla cucina e ai bagni.

Gli appartamenti sono dotati, rispettivamente, di impianto di riscaldamento autonomo con caldaie poste nel locale centrale termica che si colloca al piano terra

ed è accessibile unicamente dall'esterno della casa (Foto 15 e 16). L'alloggio al piano primo è dotato, inoltre, di impianto di raffrescamento con unità motore esterna e split interni (Foto 17). Al piano terra, infine, si colloca l'autorimessa che non presenta finiture degne di nota.

Nell'insieme, la casa e le sue pertinenze presentano un discreto stato di manutenzione.

2.1 Superfici delle realtà immobiliari

Le superfici della realtà in esame sono state calcolate stimando le misure desunte dalle planimetrie catastali in scala 1/200; dette metrature si riferiscono alle superfici esterne lorde (SEL) e le stesse, non essendo state dallo scrivente verificate in loco, devono ritenersi puramente indicative. Le superfici in argomento si sostanziano come in appresso:

PRIMA REALITA'			
Fabbricato Fg. 19 Mn. 2065			
DESTINAZIONE	Mq.	Coefficiente	Sup. omogeneizzata
Subalterno 9			
Appartamento	47,00	1,00	47,00
Terrazza	29,00	0,30	8,70
Cantina	6,00	0,25	1,50
		Sommano	57,20
Subalterno 14			
Posto auto coperto	13,00	1,00	13,00
		Sommano	13,00
SECONDA REALITA'			
Fabbricato Fg. 19 Mn. 1119			
DESTINAZIONE	Mq.	Coefficiente	Sup. omogeneizzata
Subalterno 13			
Appartamento	102,00	1,00	102,00
Terrazze	13,00	0,30	3,90
		Sommano	105,90
Subalterno 14			

Autorimessa	24,00	1,00	24,00
Cantina	31,00	1,00	31,00
		Sommano	55,00
TERZA REALITA'			
Fabbricato Fg. 19 Mn. 1110			
DESTINAZIONE	Mq.	Coefficiente	Sup. omogeneizzata
Subalterno 2			
Appartamento	110,00	1,00	110,00
C.T. comune con sub. 3 (mq. 6,00/2)	3,00	0,25	0,75
		Sommano	110,75
Subalterno 3			
Appartamento	137,00	1,00	137,00
C.T. comune con sub. 2 (mq. 6,00/2)	3,00	0,25	0,75
Terrazza	14,00	0,30	4,20
Veranda ingresso	2,79	0,50	1,40
		Sommano	143,35
Subalterno 1			
Autorimessa	19,00	1,00	19,00
		Sommano	19,00

2.2 Conformità della realtà immobiliare alla planimetria catastale

PRIMA REALITÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

La disposizione interna dei locali dell'alloggio **corrisponde** alle planimetrie catastali allegata sub. "D" - Lotto 1 alla presente relazione.

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

La disposizione interna dei locali dell'alloggio **corrisponde** alle planimetrie catastali allegata sub. "D" - Lotto 2 alla presente relazione, **fatta eccezione** per la parete divisoria tra cucina e soggiorno, che risulta parzialmente demolita, per la mancata indicazione della veranda sul fronte sud, per l'assenza della parete divisoria tra cantina ed autorimessa, ed infine per l'assenza del locale servizio igienico realizzato nel locale adibito a cantina ed autorimessa, del quale, si ribadisce, non è stato possibile verificarne consistenza e dimensioni.

TERZA REALITÀ

Villino bifamiliare in Via Pio Ferrari

La disposizione interna dei locali dei due alloggi **corrisponde** alle planimetrie catastali allegate sub. "D" - Lotto 3 alla presente relazione, fatta eccezione per la mancata segnalazione della veranda al piano primo.

- 3 -

CORRISPONDENZA TRA CIO' CHE IL PIGNORAMENTO HA COLPITO E CIO' CHE, PER LE RISULTANZE PERITALI, APPARTIENE AL DEBITORE

Sulla base delle verifiche eseguite è possibile riferire che c'è **corrispondenza** tra ciò che il pignoramento ha colpito e ciò che appartiene al debitore, si segnala unicamente che il pignoramento comprende anche l'unità immobiliare identificata al F. 19 Mn. 1119 Sub. 11 che risulta soppressa con la contestuale variazione dei Sub. 13 e 14 oggetto di procedura esecutiva.

- 4 -

STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE SONO OCCUPATI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE SI TRATTI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, SE HANNO DATA CERTA, SE SONO STATI REGISTRATI IN EPOCA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E SE IL CANONE È INFERIORE DI PIÙ DI UN TERZO A QUELLO DI MERCATO (AL FINE DI VERIFICARE SE SONO OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA);

PRIMA REALITÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

L'alloggio e le pertinenze in esame sono occupate dalla signora
sulla base di un contratto di locazione regolarmente registrato (allegato "F"
- Lotto 1).

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

L'alloggio e le pertinenze in esame sono occupate dai *** DATO OSCURATO***
*** DATO OSCURATO*** sulla base di un contratto di locazione regolarmente registrato
(allegato "F" - Lotto 2).

TERZA REALITÀ

Villino bifamiliare in Via Pio Ferrari

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Udine, è
possibile riferire che nell'alloggio al civico n. 136, ovvero quello situato al piano terra,
risulta residente la sig.ra *** DATO OSCURATO***, mentre nell'appartamento al civico n. 138
risulta residente la sig.ra *** DATO OSCURATO***.

4.1. Verifica esistenza di contratti di locazione

PRIMA REALITÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

Come sopra anticipato, l'alloggio ed il posto auto scoperto sono oggetto di
un contratto di locazione stipulato in data 23 novembre 2012 e registrato presso
l'Ufficio del Registro di Udine in data 20 dicembre 2012 al n. 12302 Serie 3 - Privati.
Dalla lettura del contratto emerge che il medesimo è stipulato per la durata di anni 4,
a decorrere dal 01 dicembre 2012 e fino al 30 novembre 2016; ed il medesimo si
intende rinnovato per ulteriori 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi

disdetta motivata da recapitarsi con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

L'appartamento e l'autorimessa, come sopra segnalato, sono oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 15 dicembre 2011 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Udine in data 22 dicembre 2011 al n. 12814 Serie 3 - Privati. Dalla lettura del contratto emerge che il medesimo è stipulato per la durata di anni 4, a decorrere dal 01 gennaio 2012 e fino al 31 dicembre 2016, ed il medesimo si intende rinnovato per ulteriori 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta motivata da recapitarsi con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza

4.2 Verifica di congruità del canone di locazione

PRIMA REALITÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

Dalla lettura del contratto di affitto emerge che il canone di locazione pattuito è pari ad € 4.920,00 annui da corrispondersi in rate mensili dell'importo di € 410,00.

Considerate le caratteristiche dell'immobile (posizione, superfici ecc. ecc.), ed effettuate le opportune ricerche in ordine al mercato locatizio, lo scrivente ritiene che il valore unitario di mercato per simili locazioni corrisponda ad un importo medio (prudenziale) pari ad €/mq. 4,50 mese per l'alloggio, e di €/mq. 1,00 mese per il posto auto coperto. Sulla base, quindi, di conteggi a parte fatti ed in questa sede per brevità omissi, è possibile riferire che **il canone indicato nel contratto risulta ampiamente congruo.**

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

Dalla lettura del contratto di affitto emerge che il canone di locazione pattuito è pari ad € 7.440,00 annui da corrispondersi in rate mensili dell'importo di € 620,00.

Anche in questo caso, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile (posizione, superfici ecc. ecc.), ed effettuate le opportune ricerche in ordine al mercato locatizio, lo scrivente ritiene che **il canone indicato nel contratto sia congruo.**

- 5 -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO, O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, LE DOMANDE GIUDIZIALI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DAL G.E.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Udine, nonché dalla lettura degli atti che hanno determinato la provenienza del compendio immobiliare in esecuzione in capo alle esecutate, non figurano formalità e/o vincoli ad eccezione della seguente servitù:

SECONDA REALITA'

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

Con atto pubblico di data 12 aprile 1977, a rogito Notaio Dr. Giusto Bronzin di Udine è stata costituita servitù di passaggio con automezzi a favore della particella

identificata al F. 19 Mn. 1484 e a peso dell'area del condominio distinta al F. 19 Mn.1119.

- 6 -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, riferito per tali formalità alla data del 04 febbraio 2016, si è potuto rilevare che la proprietà immobiliare di che trattasi risulta interessata dai gravami di seguito riportati:

6.1 Iscrizioni

- 1 -

Reg. Part. 2892 Reg. Gen. 18394 del 20 giugno 2002

A favore

*** DATO OSCURATO***

e contro

*** DATO OSCURATO***

Titolo

Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Frattasio di Udine, atto del 11.06.2002, rep. 107811, per la somma complessiva di €. 130.000,00 di cui per capitale €. 65.000,00

Immobili

Comune di **Udine** - Catasto Fabbricati

Fg. 19 Mn. 2065 Sub. 9 e Sub. 14

- 2 -

Reg. Part. 381 Reg. Gen. 3683 del 17 febbraio 2014

A favore

*** DATO OSCURATO***

;

e contro

*** DATO OSCURATO***

Titolo

Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna, giusta atto giudiziario del Tribunale di Udine del 25.09.2013, rep. 2846, per la somma complessiva di €. 185.000,00 di cui per capitale €. 145.476,65.

Immobili

Comune di **Udine** - Catasto Fabbricati

Fg. 19 Mn. 2065 Sub. 9 e Sub. 14

Fg. 19 Mn. 1110 Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3

Fg. 19 Mn. 1119 Sub. 13 Sub. 14 e Sub. 11

- 3 -

Reg. Part. 1888 Reg. Gen. 11492 del 26 maggio 2015

A favore

*** DATO OSCURATO***

;

e contro

*** DATO OSCURATO***

Titolo

Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna, giusta atto giudiziario del Tribunale di Udine del 09.05.2015, rep. 709/1 per la somma complessiva pari ad €.
20.000,00.

Immobili

Comune di **Udine** - Catasto Fabbricati

Fg. 19 Mn. 2065 Sub. 9 e Sub. 14

Fg. 19 Mn. 1110 Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3

Fg. 19 Mn. 1119 Sub. 13 Sub. 14 e Sub. 11

- 4 -

Reg. Part. 1889 Reg. Gen. 11493 del 26 maggio 2015

A favore

*** DATO OSCURATO***

;

e contro

*** DATO OSCURATO***

Titolo

Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna, giusta atto giudiziario del Tribunale di Udine del 09.05.2015, rep. 709/2 per la somma complessiva pari ad €.
20.000,00.

Immobili

Comune di **Udine** - Catasto Fabbricati

Fg. 19 Mn. 2065 Sub. 9 e Sub. 14

Fg. 19 Mn. 1110 Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3

Fg. 19 Mn. 1119 Sub. 13 Sub. 14 e Sub. 11

- 5 -

Reg. Part. 4952 Reg. Gen. 30351 del 23 ottobre 2002

A favore

*** DATO OSCURATO***

;

e contro

Titolo

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario giusta atto autenticato nelle firme dal Notaio Frattasio di Udine in data 15.10.2002, rep. 108581, per la somma complessiva di €. 214.000,00 di cui €. 107.000,00 di capitale.

Immobili

Comune di **Udine** - Catasto Fabbricati

Fg. 19 Mn. 1119 Sub. 11

- 6 -

Reg. Part. 3151 Reg. Gen. 15923 del 16 maggio 2005

A favore

*** DATO OSCURATO***

e contro

*** DATO OSCURATO***

Titolo

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario giusta atto a rogito Notaio Frattasio di Udine in data 05.05.2005, rep. 116133 per la somma complessiva di €.
170.000,00 di cui €. 85.000,00 per capitale.

Immobili

Comune di **Udine** - Catasto Fabbricati

Fg. 19 Mn. 1119 Sub. 13 e Sub. 14

6.2 Trascrizioni

- 1 -

Reg. Part. 12229 Gen. 16980 del 24 luglio 2015

A favore

*** DATO OSCURATO***

;

e contro

*** DATO OSCURATO***

Titolo

Verbale di pignoramento immobili. Atto Giudiziario di data 09 luglio 2015 n. 3609 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine.

Immobili

Comune di **Udine** - Catasto Fabbricati

Fg. 19 Mn. 2065 Sub. 9 e Sub. 14

Fg. 19 Mn. 1110 Sub. 1, Sub. 3 e Sub. 3

Fg. 19 Mn. 1119 Sub. 13 e Sub. 14

6.3 Formalità di natura condominiale

Nulla da riferire.

- 7 -

PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE, VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ DELLO STESSO. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI

SENSI DELL'ART.36 DEL DPR N.380 DEL 06.06.2001 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 OVVERO DALL'ART.46 COMMA 5 DEL DPR 06.06.2001 N. 380, NONCHÉ DELLE NORME DI SETTORE A CARATTERE REGIONALE, SPECIFICANDO, PER QUANTO POSSIBILE, IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA (SOLO SE INDISPENSABILE AL FINE DI RAGGIUNGERE MIGLIORI CONDIZIONI DI VENDITA). DELLE PORZIONI DI FABBRICATO E/O MANUFATTI ABUSIVI VANNO ALLEGATE LE RELATIVE FOTOGRAFIE AFFINCHÉ L'ACQUIRENTE NE ABBAIA CHIARA E PIENA COMPRESIONE;

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Udine, risulta che le realtà immobiliari di che trattasi sono state edificate sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

PRIMA REALITÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

- Concessione Edilizia 98.1.96, P.G. 12493 rilasciata dal Comune di Udine in data 24.04.1996 con la quale veniva autorizzata l'edificazione di un fabbricato di n. 8 appartamenti;
- Concessione Edilizia in Variante n. VA/268.1.96 P.G. 100982 di data 20.01.1997;
- Concessione Edilizia in Variante n. VA/24.1.98 P.G. 19573 di data 12.05.1998;
- Dichiarazione di abitabilità n. CE/98.1.96, P.G. 54536 di data 17.07.1998.

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

- Autorizzazione in Linea di Polizia Edile n. 258/75, rilasciata dal Comune di Udine in data 28.07.1975 inerente la costruzione dell'edificio condominiale;
- Dichiarazione di agibilità di data 10.07.1977, n. 23315/6 SAN.;
- Denuncia di Inizio Attività di data 07.08.2002 n. 816.01.02 con la quale al piano rialzato dell'edificio, originariamente adibito a deposito, viene posto in essere un intervento per il ricavo di due unità abitative;
- Denuncia di Inizio Attività in Variante di data 05.04.2004, n. DVA/75.4.04 che prevedeva la rimessa in pristino delle terrazze, prospicienti il fronte strada, di pertinenza degli alloggi al piano rialzato. Tale pratica edilizia era stata depositata a seguito dell'instaurarsi di una vertenza giudiziaria anche nei confronti dell'odierna eseguita. Con nota depositata in data 09.09.2004 è stato comunicato che l'intervento previsto dalla D.I.A. di variante non sarebbe stato posto in essere, determinando di fatto l'inefficacia della

Denuncia di Inizio Attività medesima.

- Con provvedimento Cod. DIA/816.4.2002, P.G. 91293 di data 27.05.2005 le unità immobiliari identificate ai subalterni 13 e 14 sono state dichiarate abitabili.

TERZA REALTÀ

Villino bifamiliare in Via Pio Ferrari

- Autorizzazione in Linea di Polizia Edile n. 879/68, rilasciata dal Comune di Udine in data 16.01.1969 inerente la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Autorizzazione in Linea di Polizia Edile n. 879/68, rilasciata dal Comune di Udine in data 20.03.1970 relativa alla variante al progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Abitabilità rilasciata con provvedimento del Sindaco di data 07.01.1971, a decorrere dal 14.07.1970, n. 12668/18 SAN.
- Denuncia di Inizio Attività di data 21.12.2000 n. 1497.03.00 con la quale veniva denunciato l'intervento di manutenzione straordinaria riferito, nello specifico, al subalterno 3 (alloggio al piano primo).

7.1 Eventuali difformità e/o abusi edilizi

PRIMA REALTÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

Sulla base delle verifiche effettuate, **si segnala che vi è conformità tra quanto rilevato sui luoghi e quanto autorizzato con le pratiche edilizie sopraccitate.**

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

Sulla base delle verifiche effettuate, si segnalano alcune difformità tra quanto rilevato sui luoghi e quanto autorizzato con le pratiche edilizie sopraccitate. Nello specifico, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. la realizzazione della sul terrazzino posto a sud;
2. la parziale demolizione della parete divisoria tra cucina e soggiorno;
3. la demolizione del divisorio tra cantina ed autorimessa e la realizzazione di un bagno al piano interrato.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Udine, nonché dalla lettura della L.R. 19/2009, è possibile affermare che le difformità rilevate riguardano opere attualmente realizzabili in regime di "edilizia libera" ai sensi dell'art. 16 della medesima legge, pertanto attualmente regolarizzabili ai sensi dell'art. 51 comma 3 che prevede la possibilità di depositare "istanza di riduzione a conformità" corredata dei documenti ed elaborati necessari a dimostrare le modalità in cui l'intervento realizzato viene reso conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale; alla regolarizzazione delle pratiche amministrative deve seguire anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Per quanto concerne l'oblazione, la medesima legge prevede, al comma 4bis dell'art. 51, che "*Nel caso di interventi di edilizia libera di cui all'articolo 16, comma 5, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica asseverata e dell'elaborato grafico esplicativo ove previsto comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro.*"

Per la definizione degli aspetti sopra riportati lo scrivente ha preventivato un importo orientativo di circa **€. 3.000,00**, oltre agli oneri di legge, con la precisazione,

tuttavia, che per quanto attinente alle spese riconducibili alle prestazioni professionali, queste, non essendo più supportate da tariffe, sono soggette ad un “libero mercato”.

In ordine alla legittimità della costruzione della terrazza prospiciente la pubblica via, è necessario precisare che nei confronti di tale opera era stata accesa una vertenza giudiziaria per ottenerne la demolizione. A tutt'oggi, tuttavia, non essendo stato possibile ottenere alcuna documentazione al riguardo, pur avendola richiesta al legale che all'epoca dei fatti (anno 2004) tutelava gli interessi della sig.ra , si presume che detta costruzione abbia conseguito la possibilità di rimanere in sito.

TERZA REALITÀ

Villino bifamiliare in Via Pio Ferrari

Sulla base delle verifiche effettuate, **si segnala che vi è difformità tra quanto rilevato sui luoghi e quanto autorizzato con le pratiche edilizie sopraccitate.** In particolare non è stato reperito alcun atto autorizzativo riguardante la “bussola d'ingresso” (veranda) realizzata al piano primo in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala esterna. Per la regolarizzazione di quanto rilevato ci si richiama a quanto più sopra riportato per l'alloggio limitrofo, prevedendo per la definizione degli aspetti sopra riportati un importo orientativo di circa **€. 2.500,00**, oltre agli oneri di legge, con la precisazione, tuttavia, che per quanto attinente alle spese riconducibili alle prestazioni professionali, queste, non essendo più supportate da tariffe, sono soggette ad un “libero mercato”.

^ ^ ^

E' necessario precisare, tuttavia, **che le informazioni sopra riportate devono essere ritenute meramente orientative e, dunque non esaustive** in

quanto la storicizzazione dell'abuso, la qualificazione delle opere abusive e la normativa applicabile alla fattispecie è operazione articolata e meritevole di autonomo riscontro. Pertanto, al fine di non dover incorrere in sorprese poco piacevoli (costi aggiuntivi, inammissibilità della sanatoria ecc. ecc.) lo scrivente, al fine di ottenere chiarezza/certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi, sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei costi, consiglia fin d'ora il futuro potenziale acquirente di recarsi, prima di effettuare l'acquisto, presso il competente ufficio tecnico municipale, assistito da un proprio tecnico di fiducia, per avere contezza sia riguardo alle modalità da adottare al fine di conseguire la sanatoria degli edifici e, se del caso, l'agibilità dell'abitazione, sia relativamente ai costi – tutti – da sostenere (sanzioni, oneri, spese tecniche, ecc. ecc.).

- 8 -

LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO DEL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ, OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SEGUENTI TITOLI;

Nulla da riferire in merito.

- 9 -

L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI

NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

PRIMA REALITÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore dello stabile è possibile riferire che nei confronti del Condominio, vi sono, alla data del 17 maggio 2016, debiti per un importo pari a **€. 947,37**, per la gestione conclusa al 31.12.2015. Per la gestione in corso (esercizio 2016) vi è un preventivo pari ad **€. 1.013,95**.

Per il fine cui volge la presente relazione, tuttavia, si fa riferimento all'art. 63 delle "*Disposizioni d'attuazione*" del Codice Civile, consigliando, pertanto, il futuro acquirente di verificare presso l'Amministratore del Condominio la posizione contabile in ordine a tali aspetti.

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore dello stabile è possibile riferire che nei confronti del Condominio vi sono, alla data del 09 maggio 2016, debiti per un importo complessivo pari a **€. 1.119,81**, di cui **€. 623,94** imputabili alla gestione 2014/2015 ed **€ 495,87** riferibili a due rate per la gestione in corso che comprende il periodo dal 01/11/2015 al 30/10/2016. Ad oggi, non sono state deliberate spese straordinarie, tuttavia nel corso dell'ultima assemblea di condominio i condomini hanno manifestato interesse per l'esecuzione di lavori di sistemazione delle terrazze e dell'ingresso condominiale.-

Per il fine cui volge la presente relazione, tuttavia, si fa riferimento all'art. 63 delle "*Disposizioni d'attuazione*" del Codice Civile, consigliando, pertanto, il futuro

acquirente di verificare presso l'Amministratore del Condominio la posizione contabile in ordine a tali aspetti.

- 10 -

NEL CASO IN CUI LE UNITÀ IMMOBILIARI SIANO COSTITUITE IN “FONDO PATRIMONIALE”, INDICARE LA DATA DI STIPULAZIONE E DI REGISTRAZIONE DELL'ATTO, NONCHÉ SE ESSO SIA STATO REGOLARMENTE ANNOTATO A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Udine, aggiornate per tale formalità alla data del 04 febbraio 2016, nulla risulta al riguardo.

- 11 -

ALLORCHÉ L'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE DERIVI NON GIÀ DA ATTO INTER VIVOS MA MORTIS CAUSA, CONTROLLARE L'ESISTENZA DI EVENTUALE DIRITTO DI ABITAZIONE IN FAVORE DEL CONIUGE SUPERSTITE;

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, aggiornate per tale formalità alla data del 04 febbraio 2016, risulta che le esegutate sono divenute proprietarie delle realtà di interesse a seguito dei seguenti atti:

PRIMA REALITÀ

Appartamento e pertinenze in Via Sagrado

Atto di compravendita di data 21 luglio 1998, repertorio n. 97567 del Notaio Antonio Frattasio, trascritto a Udine in data 22 luglio 1998 ai nn. 16773/12245 con il quale la signora *** DATO OSCURATO*** acquistava la nuda proprietà delle unità immobiliari in esecuzione; successivamente con ulteriore atto di compravendita di data 11 giugno 2002 rep. 107810 del Notaio Frattasio, trascritto in data 20 giugno 2002 ai nn. 18393/13533, la medesima acquistava l'usufrutto sui beni di interesse.

SECONDA REALITÀ

Appartamento con pertinenze in Via Pio Ferrari

Con atto di compravendita di data 15 ottobre 2002 repertorio 108580 del Notaio Frattasio, trascritto in data 23 ottobre 2002 ai nn. 30350/22181, la signora acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari.

TERZA REALITÀ

Villino bifamiliare in Via Pio Ferrari

Con atto di compravendita di data 14 gennaio 1964 repertorio 15103 del Notaio Grignaschi di Codroipo, trascritto in data 18 febbraio 1964 ai nn. 3870/3606, la signora *** DATO OSCURATO*** acquistava la quota indivisa di 1/2 delle unità immobiliari di interesse; successivamente, con dichiarazione di successione registrata a Udine in data 26 novembre 2010, al n. 3166 vol. 9990, trascritta in data 10 marzo 2011 ai nn. 5927/3949, le signore *** DATO OSCURATO*** divenivano proprietarie ciascuna della quota di 1/4 delle medesime unità immobiliari.

- 12 -

RISPETTO DEL PRINCIPIO DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Dall'esame delle formalità registrate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine è possibile riferire che il principio della continuità delle

trascrizione è **rispettato** per le unità immobiliari censite al Fg. 19 Mn. 2065 Sub. 9-14 e Fg. 19 Mn. 1119 Sub. 13-14, mentre per le unità identificate al Fg. 19 Mn. 1110 Sub. 1-2-3 **non vi è trascritto alcun atto di accettazione** né espressa né tacita in ordine alla dichiarazione di successione registrata a Udine in data 26 novembre 2010 al n. 3166 vol. 9990, **pertanto il principio della continuità delle trascrizioni non è rispettato.**

- 13 -

L'ESISTENZA O QUANTOMENO LA DATA DI TRASCRIZIONE DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DEL TRIBUNALE DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE AFFIDATARIO DEI FIGLI (INDICANDO ETÀ E NUMERO DEI FIGLI);

Nulla risulta al riguardo.

- 14 -

NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, ESPRIMA IL PROPRIO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE;

Tenuto conto che le realtà pignorate sono in esecuzione per l'intera proprietà, non c'è nulla da esprimere al riguardo.

- 15 -

VALUTAZIONE

DETERMINI L'ESPERTO NOMINATO IL VALORE DELL'IMMOBILE SULLA BASE DEL VALORE DI MERCATO, SPECIFICANDO LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, 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.

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove i beni oggetto di perizia verranno posti all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente c.t.u. formula la stima degli immobili colpiti da tale procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "**più probabile valore di mercato**", un **prezzo base d'asta** in grado di rendere appetibile i beni da vendere col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare, tra loro, una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare.

Il ***più probabile valore di mercato*** è stato individuato tenendo conto dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame; ovviamente, i valori presi a riferimento – desunti sia dai borsini immobiliari forniti dalla FIAIP e della F.I.M.A.A., di Udine, che dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Udine - sono stati opportunamente adeguati alle realtà in esame sia in ordine allo stato e grado di manutenzione delle

stesse che a tutti quegli elementi, intrinseci ed estrinseci, atti a pilotare la determinazione della stima medesima, quali, ad esempio:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- la disposizione interna dei locali;
- il grado di finitura;
- gli aspetti ancor più tecnici riguardanti le norme afferenti al risparmio energetico, l'insonorizzazione ecc. ecc;
- la zona in cui la realtà ricade, sia sotto il profilo urbanistico che dei servizi;
- il difficile momento che il mercato immobiliare sta attualmente attraversando;
- le recenti disposizioni di legge emanate in ordine alla certificazione degli impianti tecnologici.

Per quanto sopra, quindi, il sottoscritto ritiene di poter affermare che il più probabile valore di mercato afferente alle proprietà in esame, con particolare riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui le medesime si trovano, si sostanzia come in appresso:

PRIMA REALITA'

Fabbricato Fg. 19 Mn. 2065					
DESTINAZIONE	Mq.	Coefficiente	Sup. omogeneizzata	€/mq.	Più probabile valore di mercato
Subalterno 9					
Appartamento	47,00	1,00	47,00		
Terrazza	29,00	0,30	8,70		
Cantina	6,00	0,25	1,50		
		Sommano	57,20	€ 1.200,00	€ 68.640,00
Subalterno 14					
Posto auto scoperto	13,00	1,00	13,00		
		Sommano	13,00	€ 150,00	€ 1.950,00
				Sommano	€ 70.590,00
				Arrotondato	€ 70.000,00

(diconsi Euro settantamila/00)

SECONDA REALITA'

Fabbricato Fg. 19 Mn. 1119					
DESTINAZIONE	Mq.	Coefficiente	Sup. omogeneizzata	€/mq.	Più probabile valore di mercato
Subalterno 13					
Appartamento	102,00	1,00	102,00		
Terrazze	13,00	0,30	3,90		
Sommano			105,90	€ 1.000,00	€ 105.900,00
Subalterno 14					
Autorimessa	24,00	1,00	24,00		
Cantina	31,00	1,00	31,00		
Sommano			55,00	€ 500,00	€ 27.500,00
				Sommano	€ 133.400,00
				Arrotondato	€ 130.000,00

(diconsi Euro centotrentamila/00)

TERZA REALITA'

Fabbricato Fg. 19 Mn. 1110					
DESTINAZIONE	Mq.	Coefficiente	Sup. omogeneizzata	€/mq.	Più probabile valore di mercato
Subalterno 2					
Appartamento	110,00	1,00	110,00		
C.T. comune con sub. 3 (mq. 6,00/2)	3,00	0,25	0,75		
Sommano			110,75	€ 650,00	€ 71.987,50
Subalterno 3					
Appartamento	137,00	1,00	137,00		
C.T. comune con sub. 2 (mq. 6,00/2)	3,00	0,25	0,75		
Terrazza	14,00	0,30	4,20		
Veranda ingresso	2,79	0,50	1,40		
Sommano			143,35	€ 850,00	€ 121.843,25
Subalterno 1					
Autorimessa	19,00	1,00	19,00		
Sommano			19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
				Sommano	€ 199.530,75
				Arrotondato	€ 200.000,00

(diconsi Euro duecentomila/00)

A questo punto, tenuto conto che il **prezzo base d'asta** si sostanzia in una "svalutazione" del più probabile valore di mercato, il medesimo viene di seguito quantificato, per ciascuna realtà immobiliare, apportando al più probabile valore di mercato una serie di adeguamenti e correttivi, e più precisamente:

PRIMA REALITA'

Fabbricato Fg. 19 Mn. 2065		
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA	Indicatore	Valore finale
Più probabile valore di mercato		€ 70.000,00
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi palesi e/o occulti)	15,00%	€ 10.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica		€ -
Stato di possesso		€ -
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili		€ -
Spese condominiali insolute		€ 947,37
Spese condominiali deliberate		€ -
Spese di straordinaria gestione		€ -
	PREZZO BASE D'ASTA	€ 58.552,63
	Arrotondabile	€ 59.000,00

Per quanto sopra, quindi, **il prezzo base d'asta** della realtà in esame si concreta, complessivamente, in:

€. 59.000,00

(diconsi Euro cinquantanovemila/00)

SECONDA REALITA'

Fabbricato Fg. 19 Mn. 1119		
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA	Indicatore	Valore finale
Più probabile valore di mercato		€ 130.000,00
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi palesi e/o occulti)	15,00%	€ 19.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica (arrotondati)		€ 3.500,00
Stato di possesso		€ -
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili		€ -
Spese condominiali insolute		€ 1.119,81
Spese condominiali deliberate		€ -
Spese di straordinaria gestione		€ -
	PREZZO BASE D'ASTA	€ 105.880,19
	Arrotondabile	€ 105.000,00

Per quanto sopra, quindi, **il prezzo base d'asta** della realtà in esame si concreta, complessivamente, in:

€. 105.000,00

(diconsi Euro centocinquemila/00)

TERZA REALITA'

Fabbricato Fg. 19 Mn. 1110		
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA	Indicatore	Valore finale
Più probabile valore di mercato		€ 200.000,00
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi palesi e/o occulti)	15,00%	€ 30.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica (arrotondati)		€ 3.000,00
Stato di possesso		€ -
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili		€ -
Spese condominiali insolute		€ -
Spese condominiali deliberate		€ -
Spese di straordinaria gestione		€ -
	PREZZO BASE D'ASTA	€ 167.000,00
	Arrotondabile	€ 165.000,00

Per quanto sopra, quindi, **il prezzo base d'asta** della realtà in esame si concreta, complessivamente, in:

€. 165.000,00

(diconsi Euro centosessantacinquemila/00)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base degli accertamenti svolti, il c.t.u. propone la vendita all'asta delle realtà immobiliari di che trattasi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, formulando i seguenti LOTTI:

LOTTO PRIMO

Appartamento monocamera al piano terzo con posto auto scoperto al piano interrato, attualmente locati, il tutto censito in catasto e mappa del

Comune di **UDINE**

come segue:

CATASTO FABBRICATI

Fg. 19 Pc. 2065 Sub. 9

Via Sagrado n. SN – (Piano: S1-3) - Cat. A/2 Cl. 3^a Vani 3 Rc. €. 364,10

Fg. 19 Pc. 2065 Sub. 14

Via Sagrado n. SN – (Piano: S1) -Cat. C/6 Cl. 1^a Mq. 12 Rc. €. 19,21

Prezzo base d'asta € 59.000,00

(diconsi Euro cinquantanovemila/00)

LOTTO SECONDO

Appartamento tricamere biservizi al piano terra con autorimessa/cantina al piano interrato, attualmente locati, il tutto censito in catasto e mappa del

Comune di **UDINE**

come segue:

CATASTO FABBRICATI

Fg. 19 Pc. 1119 Sub. 13

Via Pio Vittorio Ferrari n. 132 – (Piano: T) - Cat. A/2 Cl. 3^a Vani 6,5 Rc. €. 788,89

Fg. 19 Pc. 1119 Sub. 14

Via Pio Vittorio Ferrari n. 132 – (Piano: S1) - Cat. C/6 Cl. 5^a Mq. 48 Rc. €. 148,74

Prezzo base d'asta € 105.000,00

(diconsi Euro centocinquemila/00)

LOTTO TERZO

Villino bifamiliare con autorimessa e pertinenza scoperta, il tutto censito in catasto e mappa del

Comune di **UDINE**

CATASTO FABBRICATI

Fg. 19 Pc. 1110 Sub. 2

Via Pio Vittorio Ferrari n. 136 – (Piano: T) - Cat. A/2 Cl. 1^a Vani 5,5 Rc. €. 482,89

Fg. 19 Pc. 1110 Sub. 3

Via Pio Vittorio Ferrari n. 138– (Piano: 1 - Cat. A/2 Cl. 3^a Vani 6 Rc. €. 728,20

Fg. 19 Pc. 1110 Sub. 1

Via Pio Vittorio Ferrari n. 136 – (Piano: T) - Cat. C/6 Cl. 8^a Mq. 17 Rc. €. 73,60

Prezzo base d'asta € 165.000,00

(diconsi Euro centosessantacinquemila/00)

* * *

N.B.: Quale parte integrante e sostanziale della presente relazione, il c.t.u. allega, per ciascuna realtà immobiliare, copia dell'estratto di mappa catastale, copia della planimetria catastale nonché copia delle visure catastali.

* * *

Lo scrivente, ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico affidatogli, termina la propria relazione e si sottoscrive.

Udine, li 25 maggio 2016

IL C.T.U.

geom. Gian Piero Beorchia