



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Daniele Lollo**

CF: LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA BALDASSERIA ALTA 12/D

telefono: 00390432520403

email: danielelollo2@gmail.com

PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MANZANO via San Giovanni 100, della superficie commerciale di **56,72** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo, lato est del fabbricato sulla via San Giovanni.

Edificio realizzato con strutture in laterocemento, scale condominiali in marmo, portoncini condominiali in alluminio, dotazione di citofono, rivestimento esterno plasticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di cm. 265. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 625 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 12 - sub 10 - bcnc

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 199.

**B** **box singolo** a MANZANO via San Giovanni 100, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa al piano scantinato con pavimentazione in caldana di cemento liscio e portone basculante in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, ha un'altezza interna di cm. 245. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 625 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 21 - sub 23 - sub 26 - bcnc;

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 71,72 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 58.800,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 52.900,00         |
| Data della valutazione:  | 01/05/2024           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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:

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 19/02/1999 a firma di not. Amodio ai nn. rep. 134826 di repertorio, trascritta il 01/03/1999 a Udine ai nn. RP 3877, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto c/v.

Servitù di transito in senso lato a peso del mappale f. 22 n. 625 sul quale è stato eretto il fabbricato ed a favore di terzi esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4 (quattro) corrente lungo tutto il lato sud del fondo servente. E' stato inoltre costituito il diritto di uso esclusivo dei posti auto individuati in colore rosso, verde, giallo e blu nella planimetria allegata allo stesso atto sotto la lettera "A" a favore rispettivamente delle uu.ii. sub. 6, sub. 7, sub. 14 e sub. 15.

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di not. Amodio ai nn. rep. 205198 di repertorio, iscritta il 24/12/2012 a Udine ai nn. RP 4020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo bancario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 20/01/2023 a firma di Uff. Giud. Trib. di Udine ai nn. rep. 221 di repertorio, trascritta il 22/02/2023 a Udine ai nn. RP 3449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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:       | €. 202,54 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/02/2015), trascritto il 26/10/2016 a Udine ai nn. R.P. 18537.

Segue "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" - rep. n. 6795 del 04/12/2018 not. Bordon - Trascritta a Udine il 10/03/2023 al n. R.P. 4516.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/02/2015), trascritto il 26/10/2016 a Udine ai nn. R.P. 18537.

Segue "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" - rep. n. 6795 del 04/12/2018 not. Bordon - Trascritta a Udine il 10/03/2023 al n. R.P. 4516.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/02/2015), trascritto il 26/10/2016 a Udine ai nn. R.P. 18537.

Segue "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'" - rep. n. 6795 del 04/12/2018 not. Bordon - Trascritta a Udine il 10/03/2023 al n. R.P. 4516.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/1999 fino al 10/03/2023), con atto stipulato il 29/04/1999 a firma di not. Amodio ai nn. rep. 135826 di repertorio, trascritto il 04/05/1999 a Udine ai nn. RP. 8153

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **7/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato condominiale denominato "Residenza Antares", presentata il 06/11/1995 con il n. 4469 di protocollo, rilasciata il 29/04/1996 con il n. 7 di protocollo, agibilità del 07/05/2019 con il n. 4469/7/LIC di protocollo.

Con richiesta del 23/09/1996 la Concessione edilizia n. 7/1996 è stata volturata a terzi.

VARIANTE n. 1 alla Concessione Edilizia n. 7 / 1996 N. **97/0278**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 05/09/1997, rilasciata il 23/12/1997, agibilità del 07/05/2019

D.I.A. - Scavo per allacciamento alla rete gas metano) N. **98/096**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 25/05/1998 con il n. Prot. 7047 di protocollo

D.I.A. - Variante n. 2 alla C.E. n. 7/1996 N. **98/120**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 03/06/1998 con il n. Prot. 7443 di protocollo

D.I.A. - Variante n. 3 alla C.E. n. 7/1996 N. **99/053**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria; modifica prospettica per spostamento serramento ingresso vano scale., presentata il 07/01/1999 con il n. Prot. 169 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - di completamento estensiva

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN MANZANO VIA SAN GIOVANNI 100

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MANZANO via San Giovanni 100, della superficie commerciale di **56,72** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo, lato est del fabbricato sulla via San Giovanni.

Edificio realizzato con strutture in laterocemento, scale condominiali in marmo, portoncini condominiali in alluminio, dotazione di citofono, rivestimento esterno plasticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di cm. 265. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 625 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 12 - sub 10 - bcnc

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 199.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

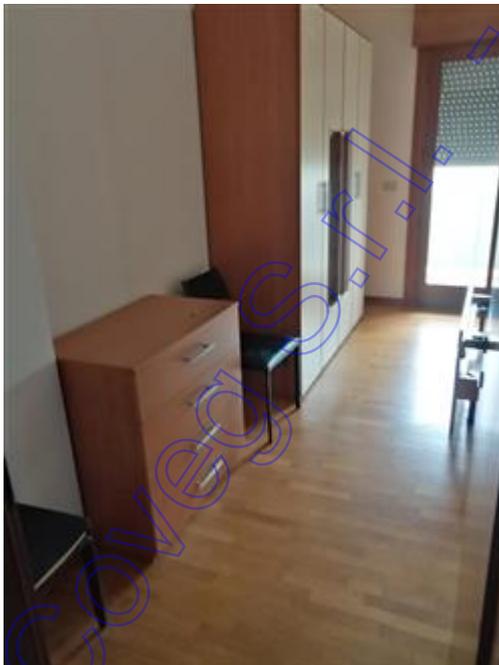
L'unità immobiliare comprende i seguenti vani : ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico con aerazione forzata, terrazza e ripostiglio al piano scantinato. Le finiture interne sono costituite da pavimenti in ceramica e parquet, tinteggiatura in lavabile, serramenti in legno con vetrocamera ed apertura ad anta/ribalta (limitatamente al vano soggiorno), avvolgibili in pvc, impianto di riscaldamento autonomo a gas, dotazione di impianti idrico-sanitario-gas-elettrico, accessori del servizio igienico con doccia e miscelatori.



*ingresso condominiale*



*soggiorno-angolo cottura*



*camera*



*servizio*



terrazza



cantina

## CONSISTENZA:

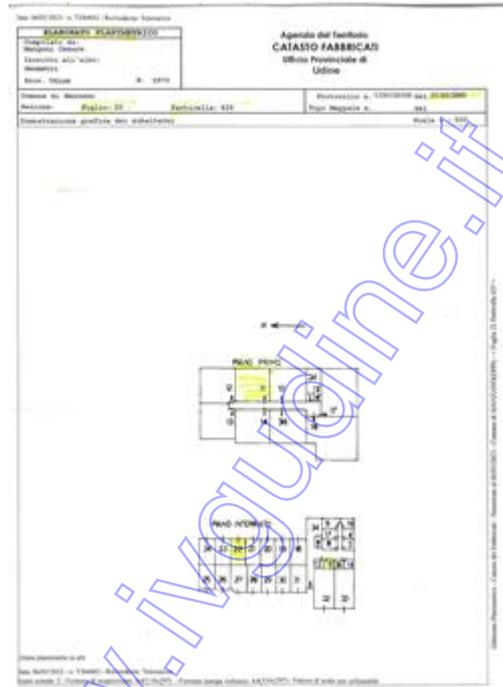
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

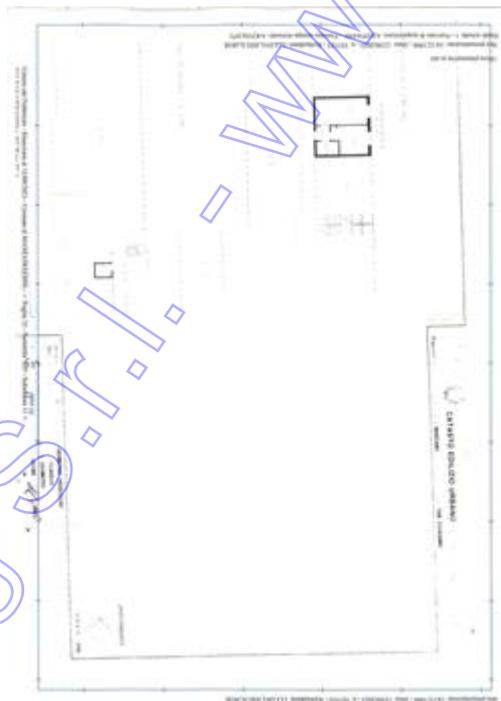
| descrizione                           | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| superficie lorda esterna appartamento | 52,00        | x | 100 %  | = | 52,00        |
| terrazza                              | 9,00         | x | 33 %   | = | 2,97         |
| cantina                               | 3,50         | x | 50 %   | = | 1,75         |
| <b>Totale:</b>                        | <b>64,50</b> |   |        |   | <b>56,72</b> |



estratto di mappa



elaborato planimetrico



planimetria sub. 11

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**ANALISI DEL MERCATO DI ZONA.**

Nessuna nuova costruzione che possa influenzare negativamente sul prezzo dell'usato.

N. 2 immobili simili in vendita in zone limitrofe con offerte comprese tra € 64.000,00/82.000,00

Una unità immobiliare recentemente venduta e quindi considerata come utile comparativo per la stima.

Le fonti esaminate per l'individuazione del più probabile valore di mercato sono le seguenti:

1. Annuncio immobiliare 04/09/2023 : Comune di Manzano, appartamento condominiale di mq. 135,00, anno di costruzione 1974, buono stato/abitabile, cantina e garage, riscaldamento centralizzato a gas : proposto in vendita ad € 64.000,00( **€ 474,07/mq.**);
2. Annuncio immobiliare 15/09/2023 : Comune di Manzano, appartamento condominiale di mq. 99,00, anno di costruzione 1971, buono stato/abitabile, cantina e garage, riscaldamento autonomo a gas proposto in vendita ad € 82.000,00( **€ 828,28/mq.**);
3. Osservatorio Immobiliare FIAIP FVG – anno 2022 : Comune di Manzano – appartamenti in buono stato/abitabile : **€/mq. 650,00/800,00**;
4. Osservatorio Mercato Immobiliare F.I.M.A.A. / Confcommercio -Prov. Di Udine – anno 2022: Comune di Manzano – periferia - Usato max 25 anni - **€/mq. 590,00/880,00**;
5. Atto di c/v rep. 14.759 del 21/12/2022 not. Bordon trascritto il 23/12/2022 al n. RP 26645 : appartamento, cantina e garage in Manzano, via San Giovanni 100 – Fg, 22 mapp. 625 sub 13 e sub 31 ( *nello stesso condominio in cui insiste l'unità oggetto delle procedura esecutiva*) – superficie catastale mq. 61 ed autorimessa di catastali mq. 20 : **valore dichiarato ; € 64.000,00**. Imptando l'incidenza del valore commerciale dell'autorimessa " a corpo" pari ad € 10.000,00 : € ( 64.000,00 - 10.000,00) : 61 mq= **€/mq. 885,25**

Per quanto sopra, con riferimento alle caratteristiche, consistenza, ubicazione e stato di fatto dell'unità immobiliare si ritiene di applicare un **valore unitario di stima pari ad €/mq. 860,00** da cui :

Appartamento : superficie lorda commerciale = mq. 56,72 \* € 860,00 = € 48.779,20 arrotondatad **€ 48.800,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>48.800,00</b> |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 48.800,00</b> |
|--|---------------------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 48.800,00</b> |
|---|---------------------|

BENI IN MANZANO VIA SAN GIOVANNI 100

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MANZANO via San Giovanni 100, della superficie commerciale di **15,00** mq per la

quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa al piano scantinato con pavimentazione in caldana di cemento liscio e portone basculante in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, ha un'altezza interna di cm. 245. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 625 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: sub 21 - sub 23 - sub 26 - bcnc;

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza  |   | indice | = | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa    | 15,00        | x | 100 %  | = | 15,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>15,00</b> |   |        |   | <b>15,00</b> |



autorimessa

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo : € 10.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Udine, agenzie: Offerte di vendita "in rete"., osservatori del mercato immobiliare FIAIP FVG anno 2022;

Osservatorio FIMAA anno 2022;

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 | 56,72       | 0,00            | 48.800,00          | 48.800,00          |
| B  | box singolo  | 15,00       | 0,00            | 10.000,00          | 10.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>58.800,00 €</b> | <b>58.800,00 €</b> |

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: **€. 58.800,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 5.880,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

## LOTTO 2

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

**A capannone artigianale** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di parte di capannone ad uso magazzino della superficie lorda di circa mq. 660,00 ed altezza utile di ml. 5,50 realizzato con strutture portanti e copertura in elementi di c.a. precompresso, pavimentazione in caldana di cemento lisciata, impianto di illuminazione, privo di impianti di riscaldamento e raffrescamento. All'interno della superficie coperta trova collocazione un servizio igienico con antiservizio, un locale in muratura ad uso ufficio delle dimensioni di ml. 4,14\*4,00 h. cm. 320 , un locale realizzato in alluminio/vetro comodamente rimovibile ad uso riunione delle dimensioni do ml. 5,35\*4,00 h. cm. 2,55 ed un box trasportabile in lamiera grecata coibentata. L'illuminazione naturale è assicurata da lucernai trasparenti ricavati nella copertura. Si precisa che la rete dell'impianto antincendio e la fornitura dell'acqua sono in comune anche con la residua parte dell'immobile di proprietà di terzi e che le cabine dei contatori dell'energia elettrica a servizio dell'intero immobile sono installate nella muratura di recinzione dell'area pertinenziale sub 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di cm 550. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 648 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via Brava, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 5, sub 3, mapp. 559.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**B area urbana** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di area urbana antistante e pertinenziale al sub 2 di cui ne consente l'accesso dalla viabilità pubblica comunale.

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

- foglio 13 particella 648 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Brava n. 44, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 520 (viabilità comunale) , mapp. 648 sub 6, mapp. 648 sub 2, mapp. 559.

L'intero edificio sviluppa - piano, - piano fuori terra, - piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 98.270,00        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 73.000,00        |
| Data della valutazione:  | 01/05/2024          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6 , stipulato il 30/10/2007, con scadenza il 31/10/2013, registrato il 05/11/2007 a UDINE ai nn. 10937 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 12.000,00 / anno.  
In data 30/10/2019 il contratto di locazione è stato prorogato fino alla data del 31/10/2025.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di not. Amodio ai nn. rep. 205198 di repertorio, iscritta il 24/12/2012 a Udine ai nn. RP 4020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo bancario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'iscrizione grava, fra gli altri, su San Giovanni al Natisone Foglio 13 particella 648 sub 2.

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

pignoramento, stipulata il 20/01/2023 a firma di Uff. Giud. Trib. di Udine ai nn. rep. 221 di repertorio, trascritta il 22/02/2023 a Udine ai nn. RP 3449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava su San Giovanni al Natisone Foglio 13 particella 648 SUB 2.

pignoramento, stipulata il 05/02/2024 a firma di Uff. Giud. Trib. di Udine ai nn. rep. 75 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a Udine ai nn. RP 4380, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava su San Giovanni al Natisone Foglio 13 particella 648 SUB 5.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |         |
|---|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 02/12/1993), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di not. Amodio ai nn. Rep. 111790 di repertorio, trascritto il 02/12/1993 a Udine ai nn. RP 17104.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Fg. 13 - mapp. 648 - SUB 2 ( ex NCT Fg. 13 mapp. 515 (ex 84/e) di are 71.99 ).

Con Tipo Mappale n. 27854 del 31/12/1994 il mapp. 515 è rinominato con il n. 648. Con Variazione/Frazionamento del 15/02/1999 n. P00392 vengono costituiti al NCEU i subb. 2-3-4 ed il sub 1 BCNC ai sub 2-3-4; Con Variazione NCEU del 03/03/2016 prot. UD0029262 viene soppresso il BCNC sub 1 e costituiti il SUB 5 (area urbana di mq. 470) ed il SUB 6 ( area urbana di mq. 3488).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2016), con atto stipulato il 27/04/2016 a firma di not. Panella ai nn. rep. 88775 di repertorio, trascritto il 29/04/2016 a Udine ai nn. RP 7167.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 13 mapp. 684 sub 5.

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* acquista la quota indivisa di 1/2 del BCNC sub 5 del quale erà già proprietaria di 1/2 come BCNC SUB 1 - poi variato con i subb n. 5 e n. 6 - diventando proprietaria per 1/1 del sub 5.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **5352**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Capannone ad uso deposito, presentata il 02/12/1993 con il n. 2627 di protocollo, rilasciata il 15/06/1994, agibilità del 06/09/1999 con il n. 216 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'Agibilità è stata rilasciata limitatamente al SUB 4.

Concessione Edilizia N. **C95/550**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere edilizie - Variante in corso d'opera all C.E. n. 2727 del 28/02/1994, presentata il 26/07/1995 con il n. Prot. 8316 di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. C95/550 di protocollo, agibilità del 06/09/1999 con il n. 216 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'Agibilità è stata rilasciata limitatamente al SUB 4.

Concessione Edilizia N. **99/100**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Suddivisione in tre unità immobiliari di un fabbricato artigianale, presentata il 23/02/1999 con il n. Prot. 2591 di protocollo, rilasciata il 06/05/1999 con il n. 99/100 di protocollo, agibilità del 06/09/1999 con il n. 216 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'Agibilità è stata rilasciata limitatamente al SUB 4..

Si evidenzia che il "Permesso di Agibilità" dichiara la conformità dei lavori eseguiti con le Concessioni Edilizie n. 2627/1994, n. C95/550 del 1995 e n. C99/100 del 1999.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D1 - Zona industriale -artigianale di interesse Regionale. Attuazione subordinata alla formazione di P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta abitabilità.: €1.000,00

La porzione di capannone censito catastalmente al SUB 2 non è citato nel "Permesso di abitabilità" n. 216 rilasciato dal Comune di San Giovanni al Natisone il 06/09/1999 che comunque ne accerta la conformità dei lavori di cui alle pratiche edilizie n. 5332-95/550-99/100. Si ritiene necessaria la richiesta di abitabilità riferibile al SUB 2 corredata dalla documentazione che sarà richiesta dall'amministrazione comunale.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA BRAVA

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

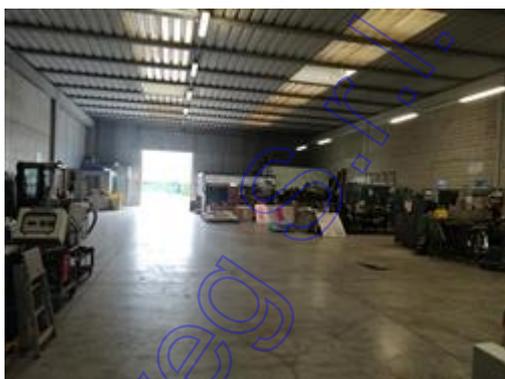
**capannone artigianale** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di parte di capannone ad uso magazzino della superficie lorda di circa mq. 660,00 ed altezza utile di ml. 5,50 realizzato con strutture portanti e copertura in elementi di c.a. precompresso, pavimentazione in caldana di cemento lisciata, impianto di illuminazione, privo di impianti di riscaldamento e raffrescamento. All'interno della superficie coperta trova collocazione un servizio igienico con antiservizio, un locale in muratura ad uso ufficio delle dimensioni di ml. 4,14\*4,00 h. cm. 320 , un locale realizzato in alluminio/vetro comodamente rimovibile ad uso riunione delle dimensioni do ml. 5,35\*4,00 h. cm. 2,55 ed un box trasportabile in lamiera grecata coibentata. L'illuminazione naturale è assicurata da lucernai trasparenti ricavati nella copertura. Si precisa che la rete dell'impianto antincendio e la fornitura dell'acqua sono in comune anche con la residua parte dell'immobile di proprietà di terzi e che le cabine dei contatori dell'energia elettrica a servizio dell'intero immobile sono installate nella muratura di recinzione dell'area pertinenziale sub 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di cm 550. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 648 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, indirizzo catastale: via Brava, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 5, sub 3, mapp. 559.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



*interno*



*particolare ufficio in alluminio/vetro*



particolare servizi/box prefabbricato trasportabile



particolare copertura



ingresso dalla viabilità pubblica e dal SUB 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

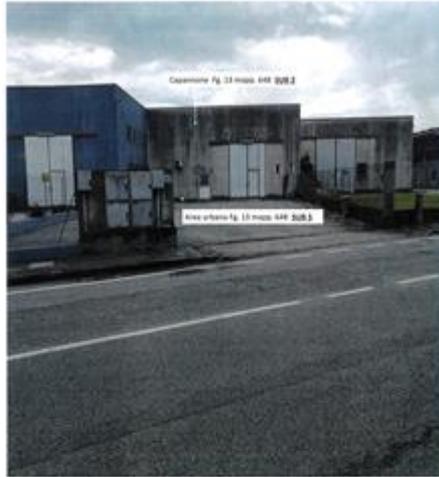
I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



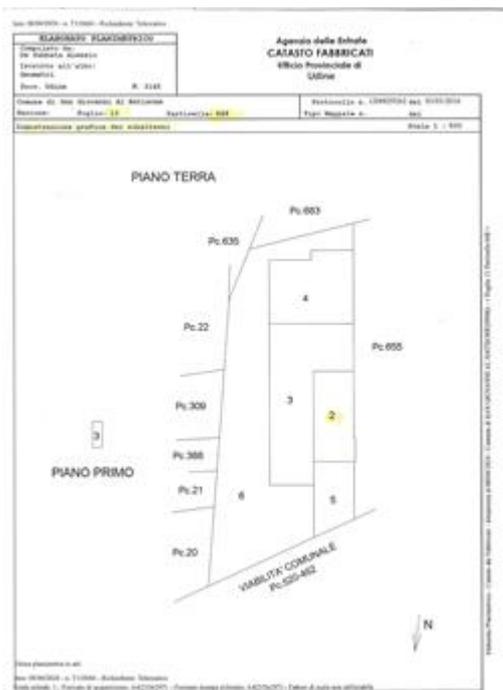
*foto aggregata SUB 2 + SUB 3*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



elaborato planimetrico



planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rinvia alla tabella di calcolo analitica del più probabile valore di mercato determinato con il metodo finanziario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.000,00**

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA BRAVA

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO B

**area urbana** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava per la quota di 1/1 di piena proprietà (

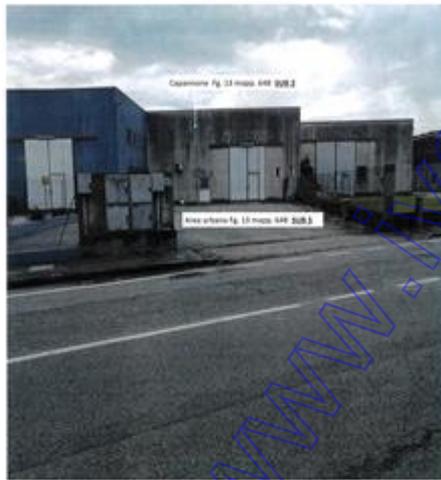
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di area urbana antistante e pertinenziale al sub 2 di cui ne consente l'accesso dalla viabilità pubblica comunale.

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

- foglio 13 particella 648 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Brava n. 44, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 520 (viabilità comunale) , mapp. 648 sub 6, mapp. 648 sub 2, mapp. 559.

L'intero edificio sviluppa - piano, - piano fuori terra, - piano interrato.



*foto aggregata SUB 5 + SUB 2*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



elaborato planimetrico

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valorizzazione del sub 5, previa analisi della mappa e relative visure catastali, si sono ricercati atti di c/v per immobili aventi caratteristiche di localizzazione, tipologia costruttiva e vetustà assimilabili a quello in esame riscontrando quanto segue:

- Atto di c/v rep. n. 88777 del 27/04/2016 not. Panella, trascritto il 29/04/2016 al n. RP 7168 con il quale sono stati ceduti i seguenti immobili:
  1. Comune di San Giovanni al Natisone: Fg. 13 n. 648 sub 3 - cat. D/7 - quota 1/1; valore dichiarato € 280.000,00 per una superficie lorda di circa mq. 1.600,00 da cui un parametro di valutazione pari ad €/mq. 175,00;
  2. Comune di San Giovanni al Natisone: Fg. 13 n. 648 sub 6 - cat. F/1- quota 1/2; valore dichiarato € 20.000,00 per una superficie lorda di mq. 3.488,00 da cui un parametro di valutazione pari ad €/mq. 11,46;

Con riferimento al titolo sopra citato si determina il più probabile valore di mercato del SUB 5 pari a : mq. 470,00 x € 11,46 = € 5.386,20 arrotondati ad **€ 5.300,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valorizzazione del sub 2, previa analisi della mappa e relative visure catastali, si sono ricercati atti di c/v per immobili aventi caratteristiche di localizzazione, tipologia costruttiva e vetustà assimilabili a quello in esame riscontrando quanto segue:

- Atto di c/v rep. n. 88777 del 27/04/2016 not. Panella, trascritto il 29/04/2016 al n. RP 7168 con il quale sono stati ceduti i seguenti immobili:
  1. Comune di San Giovanni al Natisone: Fg. 13 n. 648 sub 3 - cat. D/7 - quota 1/1; valore dichiarato € 280.000,00 per una superficie lorda di circa mq. 1.600,00 da cui un parametro di valutazione pari ad €/mq. 175,00;
  2. Comune di San Giovanni al Natisone: Fg. 13 n. 648 sub 6 - cat. F/1- quota 1/2; valore dichiarato € 20.000,00 per una superficie lorda di mq. 3.488,00 da cui un parametro di valutazione pari ad €/mq. 11,46;

Dall'ispezione di recenti offerte di vendita "in rete" per immobili simili e limitrofi si è reperito quanto segue :

- San Giovanni al Natisone - capannone in vendita in via Comunale del Rovere costruito nel 1982 al prezzo di € 215.000,00 per mq. 2.278 da cui il parametro unitario pari a €/mq. 95,64 ;
- San Giovanni al Natisone - capannone in vendita in via Comunale del Rovere costruito nel 1984 al prezzo di € 130.000,00 per mq. 1.090,00 da cui il parametro unitario pari a €/mq. 119,27 ;

Si è quindi provveduto a determinare il più probabile valore di mercato con il metodo finanziario sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile, il cui risultato di € 105.000,00 rapportato alla superficie commerciale lorda rileva un parametro unitario pari ad €/mq. 159,00 in linea con i valori sopra indicati.

La tabella di calcolo del valore determinato con il metodo finanziario è allegata alla documentazione della relazione di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, agenzie: in rete

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  | capannone artigianale | 0,00        | 0,00            | 105.000,00          | 105.000,00          |
| B  | area urbana           | 0,00        | 0,00            | 5.300,00            | 5.300,00            |
|    |                       |             |                 | <b>110.300,00 €</b> | <b>110.300,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile è pignorata per l'intera proprietà.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 11.030,00**Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.270,00****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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.567,50**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 702,50****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.000,00**

data 01/05/2024

il tecnico incaricato  
Daniele Lollo