



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA R. M. GIGANTESCO

CUSTODE:

Co.Ve.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

geom. Giovanni Picotti

CF: PCTGNN64C31L483Q

con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12

telefono: 0432505408

fax: 0432505408

email: studio.picotti@gmail.com

PEC: giovanni.picotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA MARIA LA LONGA Via Peraria 8, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **177,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di caratura economica ubicato in zona periferica del nucleo abitato di Santa Maria La Longa, capoluogo, Via Peraria, 8, avente la superficie commerciale rilevata pari a 177,69 metri quadrati. L'unità immobiliare insiste al piano rialzato di un fabbricato bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra, oltre al piano scantinato occupante l'intera area di sedime. Alla realtà in oggetto pertengono inoltre alcuni locali accessori ubicati in fabbricato distinto collocato a nord dell'immobile principale e una corte esclusiva posta in fregio al fronte nord di detta pertinenza. L'immobile ha accesso diretto dalla Via Peraria, grazie a unico cancello che assicura l'ingresso veicolare e pedonale; all'abitazione si accede sia dal fronte est grazie a una breve scala esterna, sia dal fronte nord tramite il vano scala comune con l'unità abitativa di terzi posta al piano superiore e non oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare occupa l'intero piano rialzato e si compone di ingresso, pranzo con cucina in locale separato e contiguo, salotto con terrazza, disimpegno notte, ripostiglio cieco, bagno finestrato e due ampie camere. Il piano scantinato è interamente pertinente all'unità in descrizione; vi si accede grazie al già citato vano scale ed è composto da tre ampi locali adibiti a cantina-deposito, lavanderia e bagno; riguardo a quest'ultimo vano si vedano le note relative al giudizio di conformità edilizia. Complessivamente la distribuzione dei locali è razionale, con zona giorno orientata a meridione e zona notte a nord; le superfici e la luminosità sono adeguate, al pari dell'altezza netta. Lo stato generale di manutenzione è buono; nel corso del sopralluogo non si sono rilevate criticità in ordine a danni o difetti all'immobile o alle dotazioni.

Il fabbricato accessorio è interamente pertinente all'unità staggita e si compone di quattro vani e ampia tettoia che si sviluppa lungo l'intero fronte sud del corpo di fabbrica. Detti locali sono destinati a legnaia e ripostigli.

Coordinate G.P.S.: 45° 56' 13,55" N; 13° 17' 09,15" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 150 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via Peraria, 8, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 8 particella n. 114; est: Foglio 8 particella n. 252; sud: strada comunale Via Peraria; ovest: Foglio 8 particella n. 248
Al Catasto Terreni l'immobile corrisponde al Foglio 8 particella n. 150, Ente Urbano di 850 metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,69 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.483,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.600,00
Data della valutazione:	10/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'immobile è occupato dal debitore, che risulta ivi residente a far data dal 3 maggio 1997 (vedere certificazioni storico-anagrafiche allegate). L'immobile inoltre non è oggetto di contratto di locazione, uso, comodato o altri diritti di godimento, anche parziali, a favore di terzi (Fonte: interrogazione Agenzia delle Entrate di Udine del 29 marzo 2023).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 6 luglio 2023.

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 **giudiziale**, stipulata il 25/10/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1946 di repertorio, iscritta il 31/10/2022 a Udine ai nn. 30218/4590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 38.379,36.

L'ipoteca comprende anche l'immobile sito in Comune di Santa Maria La Longa, Foglio 8 particella n. 248 (terreno di 10.401 metri quadrati), non oggetto di pignoramento

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2000 a firma di Notaio F. Conte ai nn. rep. 7751 di repertorio, iscritta il 01/08/2000 a Udine ai nn. 20941/3472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: lire 140.000.000 (euro 72.303,97).

Importo capitale: lire 80.000.000 (euro 41.316,55).

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4033 di repertorio, trascritta il 05/01/2023 a Udine ai nn. 407/327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine.

Il gravame colpisce l'immobile sito in Santa Maria La Longa, Foglio 8 n. 150 sub. 1. Il pignoramento riporta con esattezza: a) le generalità dei soggetti; b) i dati catastali dei beni colpiti.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in fabbricato bifamiliare, la cui ulteriore unità è di proprietà di terzi ed esclusa dalla presente procedura esecutiva. Con questa il bene staggito condivide le parti comuni generalmente intese (art. 1117 Codice Civile). Non risultano esistenti nè riparto millesimale di suddivisione delle spese, nè amministratore di condominio, la cui nomina peraltro non è prescritta nella fattispecie.

Non risulta emessa Attestazione di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto Energetico Regionale Friuli Venezia Giulia).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità ventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita (dal 18/12/1996), con atto stipulato il 18/12/1996 a firma di Notaio A. Frattasio ai nn. rep. 93789 racc. 14816 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 1075/949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 30/05/1960 fino al 23/06/1994), con atto stipulato il 30/05/1960 a firma di Notaio L. Udina ai nn. rep. 9950 di repertorio, registrato il 10/06/1960 a Palmanova ai nn. 3297 Vol. 84, trascritto il 15/06/1960 a Udine ai nn. 12089/11139

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria (dal 23/06/1994 fino al 18/12/1996), registrato il 19/12/1994 a Cervignano del Friuli ai nn. 38 Vol. 172, trascritto il 06/07/1995 a Udine ai nn. 14152/10284.

A fronte di detto titolo: a) risulta trascritta accettazione di eredità, adesione e acquiescenza alle disposizioni testamentarie danti causa, in quanto lesive dei diritti di alcuni legittimari, rese con atto in data 29 giugno 1995, rep. 90282 racc. 13413 Notaio A. Frattasio, trascritto a Udine in data 18 luglio 1995 ai n° 15074 R.G. - 10833 R.P. Vedere scheda testamentaria pubblicata integralmente allegata; b) risulta trascritta la dichiarazione di successione integrativa n. 27 Vol. 178 registrata a Cervignano del Friuli il 22 gennaio 1997 e trascritta a Udine il 15 marzo 1997 ai n° 5111 R.G. - 3945 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Oltre ai titoli in appresso descritti, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni riguardanti la realizzazione o la riparazione delle recinzioni esterne delimitanti l'area del lotto:

- n. 61/88 prot. 4890 dell'8 novembre 1988;
- n. 23/89 prot. 1951 del 25 maggio 1989;
- n. 09/97 prot. 0332 del 13 marzo 1997.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta esecuzione lavori edili **N. Prot. 1247**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione fabbricato bifamiliare e fabbricato accessorio in corpo separato, presentata il 18/02/1966 con il n. Prot. 1247 di protocollo, rilasciata il 09/06/1966 con il n. Prot. 1247 di protocollo, agibilità del 09/12/1966 con il n. Prot. 1247 Pratica n. 23 di protocollo.

Il titolo edilizio è riferito alla costruzione ex novo del fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e di fabbricato accessorio destinato a ricovero animali (stalla e porcilaia) e magazzino. I lavori furono iniziati in data 9 giugno 1966 e ultimati: - in data 9 dicembre 1966 (piano rialzato, oggetto di esecuzione); - in data 1 luglio 1969 (piano superiore, di proprietà di terzi, escluso dall'azione esecutiva). Per detto successivo completamento venne rilasciata ulteriore dichiarazione di abitabilità prot. n. 2142, pratica n. 23 in data 25 luglio 1969.

Nulla osta esecuzione lavori edili **N. Prot. 1319 Pratica n. 322**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione parziale del fabbricato accessorio, presentata il 19/02/1973 con il n. Prot. 579 di protocollo.

La data di rilascio del provvedimento non risulta leggibile.

Denuncia inizio attività (art. 80 legge reg. 19 novembre 1991 n. 52) **N. Prot. 4548**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/06/2001 con il n. Prot. 4548 di protocollo.

Denuncia inizio attività presentata per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione del fabbricato bifamiliare, esattamente consistenti nello spostamento di tramezzature interne, nella modifica della veranda esistente con mutamento della struttura costitutiva e nella realizzazione ex novo di scala esterna. Vedere documentazione tecnica e grafici allegati.

Denuncia inizio attività (art. 80 legge reg. 19 novembre 1991 n. 52) **N. Prot. 8563**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento tettoia del fabbricato accessorio, presentata il 08/10/2004 con il n. Prot. 8563 di protocollo.

Denuncia presentata per la realizzazione di tettoia aperta su tre lati a servizio del contiguo fabbricato accessorio, in aderenza e continuità all'intero fronte sud. Vedere documentazione tecnica e grafici allegati.

Denuncia inizio attività (art. 80 legge reg. 19 novembre 1991 n. 52) **N. Prot. 6966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione serramenti esterni, presentata il 07/09/2006 con il n. Prot. 6966 di protocollo.

Denuncia inizio attività presentata per opere di straordinaria manutenzione (sostituzione dei serramenti esterni). Vedere documentazione tecnica allegata.

Comunicazione attività edilizia libera (art. 16/bis legge regionale 11 novembre 2009 n. 19) **N. Prot. 1513**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 27/02/2013 con il n. Prot. 1513 di protocollo.

Comunicazione presentata per l'esecuzione di alcuni interventi di straordinaria manutenzione privi di rilevanza strutturale (sostituzione di alcuni serramenti esterni, spostamento/demolizione tramezzi). Si rileva che la demolizione della parete divisoria posta nel locale soggiorno-pranzo non è stata realizzata. Vedere documentazione tecnica e grafica allegata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 39 del 30 settembre 2014, in vigore dal 12 febbraio 2015, pubblicazione in B.U.R. Regione Friuli Venezia Giulia in data 11 febbraio 2015, l'immobile ricade in zona "B", sottozona "B2", residenziale estensiva di completamento. Norme

tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): 1,00 m³/m²; rapporto di copertura (Q): 0,40 m²/m²; Distanze dalle strade (DS): - in centro abitato: 5,00 m o pari all'esistente se inferiore; - da strada comunale: 10,00 m o pari all'esistente se inferiore; Distanze dai confini (DC): 5,00 m o pari all'esistente se inferiore; Altezza (H): 8,50 m; Densità unità abitative (DU): 1 ogni 300 m², o pari all'esistente + 1 unità immobiliare abitativa per ogni lotto esistente. Gli interventi si attuano con procedura diretta. Vedere altre norme di dettaglio nell'estratto delle Norme di Attuazione allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto attiene alle conformità edilizie si rileva, alla luce di quanto complessivamente appurato, che:

- a) non ricorrono le condizioni di applicazione dell'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47;
- b) è applicabile il disposto dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione intero piano primo del fabbricato accessorio. (normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di Segnalazione Certificata di inizio attività in regime di sanatoria, ai sensi dell'art. 50 della legge regionale 11 novembre 2009 n. 19. : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni circa

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato accessorio posto a nord del fabbricato abitativo.

Lo stato anteriore alla demolizione, avvenuta tra il 23 agosto 1996 (data di presentazione della planimetria catastale agli atti, recante l'intera consistenza precedente del fabbricato accessorio) e il 7 ottobre 2004 (data di presentazione della D.I.A. relativa alla realizzazione della tettoia, nella quale il fabbricato risulta conforme all'esistente), è rappresentato dalla planimetria catastale agli atti, già allegata alla presente relazione. I costi indicati, meramente approssimativi, si riferiscono alla redazione e presentazione della Segnalazione Certificata in regime di sanatoria e comprendono la sanzione di euro 516,00 prevista dall'art. 50, 3° comma della legge regionale di riferimento.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione servizio igienico al piano scantinato; lievi difformità pareti interne (non rilevanti ai fini della conformità). (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale - Legge regionale 11.11.2009 n. 19 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta (importo indicativo): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Servizio igienico piano scantinato.

Risulta realizzato un servizio igienico nel locale scantinato, eseguito successivamente alla comunicazione di attività edilizia libera prot. 1513 anno 2013, per il quale non risulta rispettato il requisito di altezza minima netta dei locali, essendo attualmente pari a 2,02 m rilevati in luogo di 2,40 m (legge regionale 23 agosto 1985 n. 44, art. 2, 2° comma). Allo stato attuale l'opera non risulta sanabile; per regolarizzare la difformità è quindi necessaria la rimozione del locale, con ripristino della destinazione d'uso originaria. Tale intervento può essere attuato in regime di attività edilizia libera (legge regionale 11 novembre 2009 n. 19, art. 16, 1° comma, lett. z), senza alcuna comunicazione o adempimento preventivo.



Progetto approvato (piano scantinato)

Servizio igienico realizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda planimetrica non risulta aggiornata rispetto ai più recenti interventi edilizi, essendo agli atti dal 23 agosto 1996. In particolare: a) è assente la tettoia realizzata a servizio del fabbricato accessorio; b) viene riportato il piano primo del fabbricato accessorio, non più esistente; c) è assente l'ampliamento del locale scantinato; d) non sono presenti le modifiche distributive interne del piano abitabile (rialzato).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica catastale di aggiornamento sia al Catasto Terreni, sia al Catasto Urbano (spese tecniche e diritti erariali dovuti): €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa.

Nota pratica catastale: trattasi di aggiornamento mappa con procedura semplificata (modesta entità).

Gli aggiornamenti planimetrici (con causale: ampliamento e variazione spazi interni) comportano la redazione di tre nuove planimetrie (una per il piano abitabile, una per la cantina e una per il fabbricato accessorio), con soppressione degli attuali subalterni e attribuzione di nuova numerazione degli stessi, oltre all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico già agli atti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente all'attualità e all'epoca di realizzazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTA MARIA LA LONGA VIA PERARIA 8, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA MARIA LA LONGA Via Peraria 8, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **177,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento di caratura economica ubicato in zona periferica del nucleo abitato di Santa Maria La Longa, capoluogo, Via Peraria, 8, avente la superficie commerciale rilevata pari a 177,69 metri quadrati. L'unità immobiliare insiste al piano rialzato di un fabbricato bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra, oltre al piano scantinato occupante l'intera area di sedime. Alla realtà in oggetto pertengono inoltre alcuni locali accessori ubicati in fabbricato distinto collocato a nord dell'immobile principale e una corte esclusiva posta in fregio al fronte nord di detta pertinenza. L'immobile ha accesso diretto dalla Via Peraria, grazie a unico cancello che assicura l'ingresso veicolare e pedonale; all'abitazione si accede sia dal fronte est grazie a una breve scala esterna, sia dal fronte nord tramite il vano scala comune con l'unità abitativa di terzi posta al piano superiore e non oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare occupa l'intero piano rialzato e si compone di ingresso, pranzo con cucina in locale separato e contiguo, salotto con terrazza, disimpegno notte, ripostiglio cieco, bagno finestrato e due ampie camere. Il piano scantinato è interamente pertinente all'unità in descrizione; vi si accede grazie al già citato vano scale ed è composto da tre ampi locali adibiti a cantina-deposito, lavanderia e bagno; riguardo a quest'ultimo vano si vedano le note relative al giudizio di conformità edilizia. Complessivamente la distribuzione dei locali è razionale, con zona giorno orientata a meridione e zona notte a nord; le superfici e la luminosità sono adeguate, al pari dell'altezza netta. Lo stato generale di manutenzione è buono; nel corso del sopralluogo non si sono rilevate criticità in ordine a danni o difetti all'immobile o alle dotazioni.

Il fabbricato accessorio è interamente pertinente all'unità staggita e si compone di quattro vani e ampia tettoia che si sviluppa lungo l'intero fronte sud del corpo di fabbrica. Detti locali sono destinati a legnaia e ripostigli.

Coordinate G.P.S.: 45° 56' 13,55" N; 13° 17' 09,15" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 150 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 415,75 Euro, indirizzo catastale: Via Peraria, 8, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 8 particella n. 114; est: Foglio 8 particella n. 252; sud: strada comunale Via Peraria; ovest: Foglio 8 particella n. 248
Al Catasto Terreni l'immobile corrisponde al Foglio 8 particella n. 150, Ente Urbano di 850 metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



Cucina



Soggiorno (con accesso alla terrazza sul fronte sud)



Camera matrimoniale



Bagno



Terrazza



Vano scala comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine (12 km), Palmanova (5 km), Cervignano del Friuli (14 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto urbano adiacente: incrocio Via Peraria-S.R. 352 "di Grado"



Contesto urbano adiacente: Piazza Divisione Julia



Immagine satellitare; coord. G.P.S.: 45° 56' 13,55" N; 13° 17' 09,15" E



Prospetto sud (da Via Peraria)



Prospetto nord (da corte comune)



Prospetto sud-ovest (da Via Peraria)

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- farmacie
- municipio



negozi al dettaglio mediocre 
 parco giochi 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km (Palmanova) nella media 
 autobus distante 300 m (su S.R. 352 di Grado) nella media 
 ferrovia distante 500 m (linea Udine-Cervignano del Friuli) nella media 
 tangenziale distante 10 km (Udine sud) nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono 
 esposizione: al di sopra della media 
 luminosità: al di sopra della media 
 panoramicità: nella media 
 impianti tecnici: nella media 
 stato di manutenzione generale: nella media 
 servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato nel 1966 e completato nel 1969 con l'ultimazione delle opere relative all'unità abitativa posta al piano superiore; le due abitazioni sono state oggetto di distinte certificazioni di abitabilità. L'abitazione in narrativa - posta al piano rialzato - è stata poi interessata da diversi interventi di ammodernamento, ampliamento e adeguamento funzionale, al pari del fabbricato accessorio. Lo stato generale di manutenzione può ritenersi soddisfacente e tutti i locali appaiono immediatamente fruibili.

Nel suo complesso l'immobile rivela una buona qualità costruttiva, mantenuta anche in occasione dei successivi interventi edilizi di riatto, straordinaria manutenzione e ampliamento già descritti nella sezione dedicata della presente perizia; le condizioni generali di manutenzione sono soddisfacenti e non sono apparse - nel corso del sopralluogo - evidenze di opere di riatto o manutenzione indispensabili o di particolare urgenza. Si segnala unicamente la necessità di risanamento e ritinteggiamento delle facciate del fabbricato abitativo, apparse deteriorate a causa dello scorrimento delle acque piovane sulla superficie.

Delle Strutture:

fondazioni: Fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato gettato in opera 
strutture verticali: Pilastri in cemento armato gettato in opera 
solai: Orizzontamenti in laterizio armato 
scale interne: ; il servoscala è non presente. Rampe e pianerottoli in cemento armato monolitico gettato in opera buono 
copertura: Struttura a due falde a capanna in laterocemento; asse di colmo nord-sud al di sopra della media 

Degli Impianti:

termico: conformità: Non rilevabile. Impianto con generatore a caldaia murale (posta nella terrazza) alimentata a gas metano di rete; elementi radianti in acciaio, condutture sottotraccia

al di sopra della media 

idrico: conformità: Non rilevabile. Captazione da rete acqua potabile pubblica; condutture sottotraccia



fognatura: conformità: Non rilevabile. Scarichi collegati alla rete fognaria pubblica presente sulla contigua strada comunale



energia solare: Impianto assente



elettrico: , la tensione è di 220 V conformità: Non rilevabile. Impianto di tipo civile con condutture sottotraccia



ascensore: Impianto non presente



condizionamento: conformità: Non rilevabile. Impianto a motore esterno (sul fronte ovest) e due diffusori interni

nella media 

antifurto: Impianto assente



Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: Intonaco a tre strati con pittura traspirante a finire

nella media 

rivestimento esterno: Rivestimento con intonaco a tre strati e idropittura a finire. Necessita di interventi di manutenzione e risanamento, a causa dello scorrimento di acque meteoriche sulla superficie delle facciate, in particolare a nord.

mediocre 

protezioni infissi esterni: Persiane avvolgibili in plastica; alcuni serramenti sono protetti anche con inferriata metallica

al di sopra della media 

portone di ingresso: Portoncini in legno massello, privi di blindatura

al di sotto della media 

infissi interni: Porte interne in legno tamburato cieche o vetrate

al di sotto della media 

pavimentazione esterna: Marciapiedi perimetrali in cemento liscio; area scoperta in ghiaio lavato

nella media 

pavimentazione interna: In legno parquet nelle camere, in piastrelle ceramiche in tutti gli altri locali; in cemento liscio nei locali accessori (parte dello scantinato e nel fabbricato pertinenziale)

nella media 

pareti esterne: pareti esterne in laterizio semipieno nel fabbricato principale; in blocchi di cemento nel fabbricato pertinenziale

nella media 

infissi esterni: Finestre in PVC con vetrocamera, con esclusione del soggiorno (in legno con vetratura semplice)

nella media 

cancello: Portone di accesso (sia pedonale che carraio) a struttura metallica con unica anta e

al di sopra della media 

apertura a scorrimento su rotaia

manto di copertura:. Manto di copertura in tegole curve; nel fabbricato accessorio in lastre di fibrocemento. Queste ultime, da un esame sommario, paiono non essere in "Eternit@" (quindi prive di fibre di amianto)

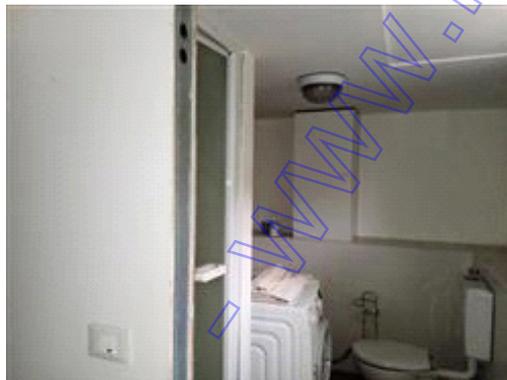
nella media



Vano cantina (lato sud-est)



Vano cantina (lato nord-est)



Bagno ricavato da vano cantina (lato ovest)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

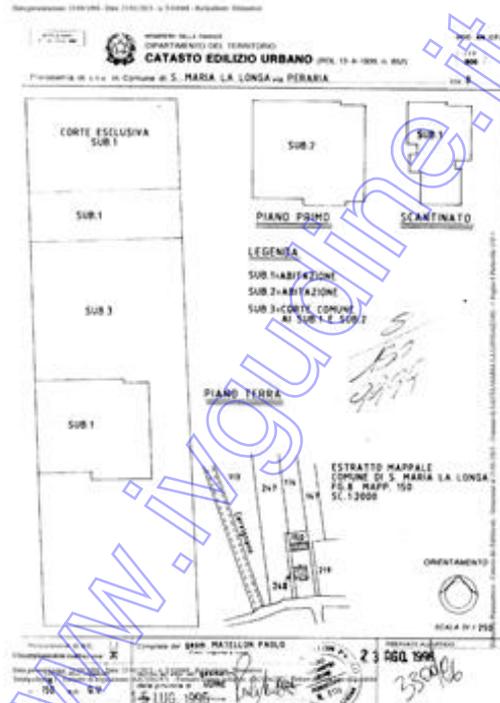
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali (piano rialzato)	108,17	x	100 %	=	108,17
Locali accessori indiretti (piano seminterrato)	119,24	x	25 %	=	29,81
Locali accessori indiretti (fabbricato pertinenziale)	140,40	x	25 %	=	35,10
Terrazza (piano rialzato)	5,53	x	30 %	=	1,66
Corte esclusiva (con accesso dalla corte comune adiacente in lato ovest al fabbricato)	98,41	x	3 %	=	2,95

accessorio)

Totale: 471,75 177,69



Planimetria catastale agli atti



Elaborato planimetrico agli atti



Estratto di mappa catastale (Foglio 8 particella n. 150)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/06/2023

Fonte di informazione: Sito specializzato di vendite immobiliari

Descrizione: Appartamento bicamere, biservizi, con terrazza, sottotetto e posto auto

Indirizzo: Via G. Ellero, 20 - Santa Maria La Longa

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 810,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 142.200,00 pari a 729,23 Euro/mq

Distanza: 1,000.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'abitato ove è situato l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato in netta prevalenza da realtà residenziali di caratura economica (categoria catastale A/3) o tutt'al più di tipo civile (categoria catastale A/2), realizzate oramai da alcuni decenni e quindi di non recente costruzione. Le ricerche di atti di vendita di immobili simili nella zona non hanno fornito alcun risultato degno di considerazione, con riguardo alla tipologia edilizia, all'ubicazione, all'epoca dei rogiti di trasferimento, pur compiute su un arco temporale fino a due anni anteriori. L'unico riferimento sufficientemente affidabile è rappresentato dall'annuncio immobiliare evidenziato, che riguarda un'unità immobiliare con buone similitudini rispetto al bene oggetto di perizia e ultimata circa 25 anni orsono.

Al fine di verificare - per quanto possibile - la congruità del dato rilevato sono state condotte diverse ricerche presso alcuni osservatori immobiliari comunemente consultabili che hanno reso un dato medio pari a 740,00 euro/metro quadrato, da ritenersi in linea con la richiesta netta attesa di cui all'annuncio immobiliare. Gli elementi di ricerca si sono concentrati su: abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, usato, ultimo rilevamento disponibile. Altra intervista ad Agenzia immobiliare specializzata ha indicato in 700,00 euro/metro quadrato il prezzo unitario medio di unità immobiliari simili. Tale dato prudenziale forma quindi la base di calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare staggita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,69	x	700,00	=	124.383,91
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 124.383,91
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 124.383,91
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Santa Maria La Longa

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	177,69	0,00	124.383,91	124.383,91
				124.383,91 €	124.383,91 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.900,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 119.483,91****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 29.870,98**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: **€ 12,93****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.600,00**

data 10/07/2023

il tecnico incaricato
geom. Giovanni Picotti