



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

C.O.V.E.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO COSATTI

CF: CSTMRZ60H20L483W

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA SANTA CATERINA 45

telefono: 043269898

email: maurziocosatti@alice.it

PEC: maurizio.cosatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GONARS VIA DANTE 12, frazione CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **223,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra e uno scantinato. L'unità qui trattata è posta al piano primo ed è raggiungibile da una scala interna, in parte comune all'unità posta al piano rialzato, scala posizionata e accessibile dal retro del fabbricato. Da questo ingresso, ove si trova la scala, si può accedere anche al piano seminterrato con dei bani sub. 3 identificati catastalmente come beni comuni non censibili e comunque comuni al sub. 2 (unità qui trattata) e al sub. 1 (unità di altra proprietà posta al piano rialzato). Lo stato generale di manutenzione e conservazione è praticamente inesistente e le finiture e i materiali sono databili all'epoca di costruzione risalente all'anno 1963. Quindi risultano obsoleti e vetusti, visto che alcun intervento migliorativo è stato fatto. Il manto di copertura presenta le criticità di un tetto che ormai ha 60 anni e necessita di urgenti interventi di ripristino. Questa situazione sta creando nell'appartamento sub. 2 notevoli problemi di infiltrazione con evidenti e diffuse macchie di umidità.

L'impianto di riscaldamento realizzato mediante corpi riscaldanti tradizionali -radiatori- non è risultato funzionante. Il riscaldamento viene garantito da una stufa a pellets posta nel corridoio. I pavimenti sono in ceramica, generalmente bicottura, nelle zone giorno e i bagni, mentre nel soggiorno e nelle camere sono in parquet di legno. Nelle camere, in alcuni punti, le pavimentazioni sono danneggiate a causa di probabili infiltrazioni provenienti dal tetto..

i serramenti interni ed esterni sono in legno con persiane in PVC.

L'unità abitativa si sviluppa su di una superficie commerciale SEL di circa mq. 223 e si compone di un disimpegno dal quale si può accedere alla zona giorno costituita da una cucina con terrazzo, un soggiorno e un ampio terrazzo, e una zona notte costituita da due camere da letto un bagno e WC e una veranda dalla quale a sua volta si accede ad una ampia terrazza.

Esternamente le finiture sono delle facciate sono in intonaco tradizionale a tre strati di cui l'ultimo a malta fina tinteggiata la cui tinteggiatura non è mai stata rinnovata negli anni e quindi si presenta praticamente inesistente.

Il fabbricato fg. 8 n. 1001, composto dai sub. 1-2-3 insiste sul terreno 1001 avente una superficie catastale di mq. 480

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1001 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 51.129,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE N. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/02/2012 Pratica n. UD0052580 in atti dal 28/02/2012 divisione-fusione-ampliamento DOCFA

Coerenze: Corte esterna, identificata dal sub. 3-BCNC- di pertinenza che confina a nord con il mappale n. 456, a est e a sud con il mappale 851, oltre che a est con la strada comunale-via Dante-

Trattasi di un fabbricato composto da due unità immobiliari poste al piano interrato-primo e secondo, ubicate in un fabbricato singolo da cielo a terra. CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. UBICAZIONE PIANO CAT. CL. VANI/MQ. SUP. CAT. RC. € 8 1001 2 Via Dante n.12-A T-1-2 A/2 2 6,0 Totale 184 mq. 511,29 Totale escluse aree scoperte 174 mq. 8 851 7 Via Dante n.10 T C/2 U 11 Totale 30 mq 22,72 8 851 8 Via Dante n.10 T C/6 U 16 Totale 20 mq 38,01 Variazione del 28.02.2012 Pratica UD0052580

n.3625.1/2012, unità originate dalla soppressione delle unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001 Le unità suddette sono catastalmente intestate a . Nella descrizione delle unità compravendute con l'atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, si trova corrispondenza esclusivamente con l'appartamento F.8 n.1001 sub.2. NON è identificabile l'unità indicata nell'atto di compravendita con sub.8 corte comune indivisa. CORRISPONDENZA CATASTO TERRENI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. QUALITA' CL. ETTARI ARE CENTIARE RD. € RA. € 8 851 Ente Urbano 18 70 Variazione grafica con 3/SPC n.122750.1/1991, variazione d'ufficio del 17.12.1991 in atti dal 05.02.1992, il mappale n.851 di are 2,70 comprende i mappali F.8 n.455- n.459- n.460- n.464- n.465- n.1023- n.850. 8 1001 Ente Urbano 4 80 Variazione del 24.09.2007 Pratica n.UD0427152, bonifica di identificativo catastale n.42.1/1965, ex FU D'Accert are 4,80 CONSULTAZIONE DEI MICROFILM Partita 457 NCT F.8 n.455 are 13,00 Intestati dall'Impianto del NCT (Comune di Gonars 01.08.1956) proprietari usufruttuario in parte F.8 n.455 are 13,00 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Partita 2042 F.8 n.455 are 13,00 proprietari usufruttuari in parte. Successione del 12.08.1961 Variazione del 22.05.1968 n.265, il mappale n.455 veniva frazionato in F.8 n. 455 are 5,40 F.8 n.1001 are 4,80 Partita 130 NCEU per 3/6 per 1/6 ciascuno usufruttuario per 1/6. IMPIANTO del NCEU F.7 n.3587 sub.1 via Dante n.100 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 7,5 n.3588 n.3589 F.7 n.3587 sub.2 via Dante n.100 PT cat.C/3 cl.2 mq.20 F.7 n.3590 sub.1 via Dante n.101 PT-1 cat.A/5 cl.2 vani 4,5 n.3597 p Variazione d'ufficio n.5748755-576 del 11.06.1966 e n.599 del 14.06.1966 il F.7 n.3588- 3589- 3590 sub.1- sub.2 e n.3597 soppressi per demolizione, certificato del Sindaco di Gonars del 22.08.1966. Il n.3587 sub.1 e sub.2 soppressi e sostituiti dal n.3587 e n.3590. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.340 del 22.10.1960, si ripristina il F.7 n.3590 e n.3597. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.46 del 29.01.1965 e accertamento d'ufficio, si carica il F.7 n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 F.7 n.3587- n.3596 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.7 n.3590- n.3597 via Dante n.12 cat.D/7 F.7 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.7 n.3589 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Denuncia di variazione d'ufficio n.3684 del 26.06.1978, i mappali n.3587- n.3596- n.3590- n.3597- n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 del F.7, soppressi e sostituiti dal F.8 n.459- n.465- n.851- n.460- n.1001- n.850 sub.1 e sub.2. F.8 n.459- n.465 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante n.12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Compravendita del 09.03.1960 rep.9699/3012 Dr. L. Udina. (da Lacovig Gisella F.7 n.3590 sub.2- n.3596- n.3597/p) Compravendita del 09.03.1960 rep.9697/3010 Dr. L. Udina. (da Malisan Guerrino F.7 n.3590 sub.1- 3597/p) Successione in morte di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6. Successione di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6 Successione di per 5/24 ciascuno per 2/24 Successione di per 10/216 ciascuno per 10/216 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.851 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Partita di Provenienza 130 n.460 Con Denuncia di variazione del 22.10.1960 Pratica n.219949 in atti dal 11.07.20103 n.340.1/1960 per concordanza con la mappa NCT, il fabbricato suddetto viene distinto al F.8 n.851 sub.1 via Dante Alighieri n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.1 Con Denuncia di variazione del 14.06.1966 pratica n.219959, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.3 via Dante Alighieri n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 mq.8,5 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.3 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Partita di Provenienza 130 Con Denuncia di variazione del 14.07.1966 pratica n.219952, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.2 via Dante Alighieri PT cat.C/6 cl.U mq.16 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.2 F.8 n.850 sub.2 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 Partita di Provenienza 130 n.1001 Con Denuncia di variazione del 29.01.1965 pratica n.219948, in atti dal

11.07.2003 n.45.1/1965, per concordanza con NCT, si sostituisce F.8 n.1001 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, vengono soppresse le unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001e sostituite dalle unità F.8 n.851 sub.4 via Dante n.8 PT-1 cat.A/4 cl.1 vani 5,0 F.8 n.851 sub.5 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.93 F.8 n.851 sub.6 via Dante n.10 S1-PT-1 cat.D/7 F.8 n.851 sub.7 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.11 F.8 n.851 sub.8 via Dante n.10 PT cat.C/6 cl.U mq.16 F.8 n.851 sub.9 via Dante n.10 PT cat.F/1 mq.345 F.8 n.851 sub.10 via Dante n.10 PT Bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 4- 6 del F.8 n.851 F.8 n.851 sub.11 via Dante n.10 PT bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 6- 7- 8- 9 del F.8 n.851 F.8 n.1001 sub.1 via Dante n.12 PT cat.A/2 cl.2 vani 7,0 F.8 n.1001 sub.2 via Dante n.12 PT-1-2 cat.A/2 cl.2 vani 6,0 F.8 n.1001 sub.3 via Dante n.12 PS1-7 Bene comune non censibile Centrale Termica, cantina, vano scala e corte comune ai sub.1 e 2 del F.8 SI PRECISA che tranne per l'appartamento F.8 n.1001 sub.2, NON C'E' corrispondenza tra la descrizione catastale e la descrizione in atto delle unità compravendute. IL FG. 8 N. 1001 SUB. 3 E' UN BCNC, CENTRALE TERMICA, CANTINA E VANO SCALA AL PIANO INTERRATO, CORTE CON VANO SCALA AL PIANO TERRA , AI SUB. 1 E 2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	223,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.696,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.000,00
Data della valutazione:	05/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. COSI' COME RISULTA DALLA DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI GONARS RILASCIATO IN DATA 20/03/2023-immobile in cui risiedono altre all'esecutato di stato civile libero, i suoi figli e la madre dello stesso esecutato.

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:

SERVITU' DI FATTO a favore e contro, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da SERVITU' DI TRANSITO COSTITUITA DI FATTO .
DAI REGISTRI IMMOBILIARI NON E' STATA TROVATA ALCUNA SERVITU A FAVORE E/O
CONTRO. PERTANTO L'IMMOBILE FG. 8 N. 1001 ACCEDE DI FATTO ATTRAVERSO IL
PORTICO ESISTENTE AL PIANO TERRA DEL FG. 8 N. 851 SUB. 4 E POI ATTRAVERSO IL FG. 8
N. 851 SUB. 11.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/05/1998 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1043/98 di repertorio, iscritta il 22/05/1998 a UDINE-128 ai nn. 11447/1578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90000000.

Importo capitale: 81267805.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Alighieri cat.A/2 F.8 n.851 sub.4 via Alighieri PT cat.C/2 F.8 n.851 sub.5 via Alighieri PT cat.C/6 F.8 n.851 sub.8 via Alighieri corte.

NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/1997 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1512/97 di repertorio, iscritta il 12/12/2000 a UDINE-72 ai nn. 34216/5306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: £ 180.000.000.

Importo capitale: £. 113.158.226.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Alighieri Appartamento P1 F.8 n.851 sub.4 via Alighieri Fabbricato PT F.8 n.851 sub.5 via Alighieri Garage PT F.8 n.851 sub.8 corte.

NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/08/1999 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1447/99 di repertorio, trascritta il 14/09/1999 a UDINE-105 ai nn. 22890/16038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Alighieri cat.A/2 P1 F.8 n.851 sub.4 via Alighieri PT cat.C/2 PT F.8 n.851 sub.5 via Alighieri PT cat.C/6 PT F.8 n.851 sub.8 via Alighieri corte.

NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI

pignoramento, stipulata il 03/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1490 di repertorio, trascritta il 05/08/2020 a UDINE-1 ai nn. 116384/11737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 A/2 F.8 n.851 sub.7C/2 F.8 n.851 sub.8 C/6.

Importo di € 20.581,41.= NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI-Come relazionato l'immobile sub. 7 non risulta di proprietà dell'esecutato e il sub. 8 come da atto di provenienza risulta essere una corte e non un C/6.

pignoramento, stipulata il 28/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1995/2022 di repertorio, trascritta il 18/08/2022 a UDINE-13 ai nn. 23761/17737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 A/2 via Dante n.12 F.8 n.851 sub.7 C/2 via Dante n.10 F.8 n.851 sub.8 C/6 via Dante n.10.

Importo € 8.897,84.= oltre a interessi al saldo e ulteriori spese occorrenti.

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 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/03/2023 a firma di not. M. Mauro ai nn. 56214-56416-56721 di repertorio, registrato il 12/10/1992 a GEMONA DEL FRIULI ai nn. 480, trascritto il 19/10/1992 ai nn. 23284/17928.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Dante Alighieri P1 appartamento F.8 n. 851 sub.4 via Dante Alighieri PT ripostiglio con corte F.8 n. 851 sub.5 via Dante Alighieri PT autorimessa F.8 n. 851 sub.8 corte comune indivisa.

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. UBICAZIONE PIANO CAT. CL. VANI/MQ. SUP. CAT. RC. € 8 1001 2 Via Dante n.12-A T-1-2 A/2 2 6,0 Totale 184 mq. 511,29 Totale escluse aree scoperte 174 mq. 8 851 7 Via Dante n.10 T C/2 U 11 Totale 30 mq 22,72 8 851 8 Via Dante n.10 T C/6 U 16 Totale 20 mq 38,01 Variazione del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, unità originate dalla soppressione delle unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001 Le unità suddette sono catastalmente intestate a Nella descrizione delle unità compravendute con l'atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, si trova corrispondenza esclusivamente con l'appartamento F.8 n.1001 sub.2. NON è identificabile l'unità indicata nell'atto di compravendita con sub.8 corte comune indivisa. CORRISPONDENZA CATASTO TERRENI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. QUALITA' CL. ETTARI ARE CENTIARE RD. € RA. € 8 851 Ente Urbano 18 70 Variazione grafica con 3/SPC n.122750.1/1991, variazione d'ufficio del 17.12.1991 in atti dal 05.02.1992, il mappale n.851 di are 2,70 comprende i mappali F.8 n.455- n.459- n.460- n.464- n.465- n.1023- n.850. 8 1001 Ente Urbano 4 80 Variazione del 24.09.2007 Pratica n.UD0427152, bonifica di identificativo catastale n.42.1/1965, ex FU D'Accert are 4,80 CONSULTAZIONE DEI MICROFILM Partita 457 NCT F.8 n.455 are 13,00 Intestati dall'Impianto del NCT (Comune di Gonars 01.08.1956) proprietari usufruttuario in parte F.8 n.455 are 13,00 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Partita 2042 F.8 n.455 are 13,00 proprietari usufruttuari in parte. Successione del 12.08.1961 Variazione del 22.05.1968 n.265, il mappale n.455 veniva frazionato in F.8 n. 455 are 5,40 F.8 n.1001 are 4,80 Partita 130 NCEU per 3/6 per 1/6 ciascuno usufruttuario per 1/6. IMPIANTO del NCEU F.7 n.3587 sub.1 via Dante n.100 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 7,5 n.3588 n.3589 F.7 n.3587 sub.2 via Dante n.100 PT cat.C/3 cl.2 mq.20 F.7 n.3590 sub.1 via Dante n.101 PT-1 cat.A/5 cl.2 vani 4,5 n.3597 p Variazione d'ufficio n.5748755-576 del 11.06.1966 e n.599 del 14.06.1966 il F.7 n.3588- 3589- 3590 sub.1- sub.2 e n.3597 soppressi per demolizione, certificato del Sindaco di Gonars del 22.08.1966. Il n.3587 sub.1 e sub.2 soppressi e sostituiti dal n.3587 e n.3590. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.340 del 22.10.1960, si ripristina il F.7 n.3590 e n.3597. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.46 del 29.01.1965 e accertamento d'ufficio, si carica il F.7 n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 F.7 n.3587- n.3596 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.7 n.3590- n.3597 via Dante n.12 cat.D/7 F.7 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.7 n.3589 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Denuncia di variazione d'ufficio n.3684 del 26.06.1978, i mappali n.3587- n.3596- n.3590- n.3597- n.3588-n.3589 sub.1 e sub.2 del F.7, soppressi e sostituiti dal F.8 n.459- n.465- n.851- n.460- n.1001- n.850 sub.1 e sub.2. F.8 n.459- n.465 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante n.12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Compravendita del

09.03.1960 rep.9699/3012 Dr. L. Udina. Compravendita del 09.03.1960 rep.9697/3010 Dr. L. Udina. Successione in morte di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6. Successione di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6 Successione di per 5/24 ciascuno per 2/24 Successione di per 10/216 ciascuno per 10/216 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.851 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Partita di Provenienza 130 n.460 Con Denuncia di variazione del 22.10.1960 Pratica n.219949 in atti dal 11.07.20103 n.340.1/1960 per concordanza con la mappa NCT, il fabbricato suddetto viene distinto al F.8 n.851 sub.1 via Dante Alighieri n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.1 Con Denuncia di variazione del 14.06.1966 pratica n.219959, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.3 via Dante Alighieri n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 mq.8,5 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.3 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Partita di Provenienza 130 Con Denuncia di variazione del 14.07.1966 pratica n.219952, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.2 via Dante Alighieri PT cat.C/6 cl.U mq.16 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.2 F.8 n.850 sub.2 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 Partita di Provenienza 130 n.1001 Con Denuncia di variazione del 29.01.1965 pratica n.219948, in atti dal 11.07.2003 n.45.1/1965, per concordanza con NCT, si sostituisce F.8 n.1001 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, vengono sopresse le unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001e sostituite dalle unità F.8 n.851 sub.4 via Dante n.8 PT-1 cat.A/4 cl.1 vani 5,0 F.8 n.851 sub.5 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.93 F.8 n.851 sub.6 via Dante n.10 S1-PT-1 cat.D/7 F.8 n.851 sub.7 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.11 F.8 n.851 sub.8 via Dante n.10 PT cat.C/6 cl.U mq.16 F.8 n.851 sub.9 via Dante n.10 PT cat.F/1 mq.345 F.8 n.851 sub.10 via Dante n.10 PT Bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 4- 6 del F.8 n.851 F.8 n.851 sub.11 via Dante n.10 PT bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 6- 7- 8- 9 del F.8 n.851 F.8 n.1001 sub.1 via Dante n.12 PT cat.A/2 cl.2 vani 7,0 F.8 n.1001 sub.2 via Dante n.12 PT-1-2 cat.A/2 cl.2 vani 6,0 F.8 n.1001 sub.3 via Dante n.12 PS1-7 Bene comune non censibile Centrale Termica, cantina, vano scala e corte comune ai sub.1 e 2 del F.8 SI PRECISA che tranne per l'appartamento F.8 n.1001 sub.2, NON C'E' corrispondenza tra la descrizione catastale e la descrizione in atto delle unità compravendute. 1. Con atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, CICUTTIN GIANNI nato il 25.12.1970 celibe acquistava le unità immobiliari distinte in Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Dante Alighieri P1 appartamento F.8 n. 851 sub.4 via Dante Alighieri PT ripostiglio con corte F.8 n. 851 sub.5 via Dante Alighieri PT autorimessa F.8 n. 851 sub.8 corte comune indivisa Giusta denuncia di variazione presentata all'UTE il 07.02.1992 n.426/92. La variazione indicata in atto n.426/92 del 07.02.1992 NON HA RISULTANZE NELLE VISURE CATASTALI STORICHE. Si precisa che all'atto NON vengono allegare planimetrie per l'identificazione delle unità compravendute. Venditori per 45/216; per 36/216 ciascuna; per 15/216; per 10/216 ciascuna; per 18/216; usufruttuaria 1/6; usufruttuaria 1/6. PROVENIENZE e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PRECEDENTI AL VENTENNIO Atto di vendita del 09.03.60 rep.9697/3010 Dr. Udina, registrato a Palmanova il 22.03.1960 n.578/I vol.93 Trascritto in data 24.03.1960 n.ri 6134/5675 A favore Contro Comune di Gonars F.8 n.466 are 0,94 (Vecchio Catasto n.1879 a) F.8 1878-1877 casa Felettis P2 vani 2 corrispondente al NCT a porzione del F.8 n.464 are 0,97 e nel NCEU F.7 n.3590. Atto di vendita del 09.03.60 rep.9698/3011 Dr. Udina, registrato a Palmanova il 22.03.1960 n.579/I vol.93 Trascritto in data 24.03.1960 n.ri 6135/5676 A favore e contro Contro a) dona ai figli per 7/18- Luigi per 7/18- a per 2/18 (la quota di 9/18) In Comune di Gonars n.1873 casa via Felettis P2 vani 5 corrispondente al NCT porzione F.8 n.459 are 4,40 al NCEU F.7 n.3597 F.8 n.455 are 13,00 (vecchio Catasto 1771) F.8 n.850 are 0,19 (vecchio Catasto 1872) al NCEU F.7 n.3588, F.8 n.851 are 0,44 (vecchio Catasto 1872- 1418) al NCEU F.7 n.3589. b) rinuncia al diritto di usufrutto di 1/2 (pervenuto per successione in morte di apertasi il 01.12.1951) Comune di Gonars immobili come al punto a precedente. c) assegnavano a titolo di stralcio a immobili in Gonars F.15. Vengono dichiarate quali provenienze gli atti del 18.09.1933- 20.03.1947 e successione di . Atto di vendita del 09.03.60 rep.9699/3012 Dr. Udina, Trascritto in data 24.03.1960 n.ri 6136/5677 A favore e

contro Contro Comune di Gonars Casa n.1876 via Felettis P2 vani 3 Corrispondente a porzione F.8 n.464 are 0,97; F.8 n.460 are 4,10 Porzioni che corrispondono anche agli ex mappali n.2822- n.1419 nel NCEU F.7 n.3590. Successione in morte di apertasi il 12.08.1961 (denuncia registrata a Palmanova n.7 vol.145), trascritta in data 05.03.1962 ai n.ri 5288/4853. Eredità devoluta in virtù di legge a favore di per la proprietà per l'usufrutto parziale. QUOTA di 1/2 in Comune di Gonars F.8 n.455 are 13,00 (nella successione viene omesso il foglio di mappa) Via Felettis n.302 casa P2 vani 5 n.1873; n.1874 via Felettis P2 vani 2; n.1876 via Felettis P2 vani 3; n.1877 via Felettis P2 vani 3; n.1878 via Felettis P2 vani 2. I mappali 1873- 1874- 1876- 1877- 1878 del Vecchio Catasto corrispondono al NCT ai mappali 459- 460- 464- 465- 850- 851 e nel NCEU n.3587- n.3588- n.3589- n.3590. Successione in morte di apertasi il 28.06.1974 (denuncia registrata a Cervignano n.43 vol.74), trascritta in data 06.10.1976 ai n.ri 14242/12231. Eredità devoluta in virtù di legge aper 1/6 ciascuno; per l'usufrutto di 1/6. In Comune di Gonars spettanti per 1/2 F.8 n.455 are 5,40- n.1001 are 4,80. F.8 n.459- n.465 via Dante 13 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante 12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16. Successione in morte di aperta il 08.07.1979 (denuncia registrata a Cervignano del Friuli n.52 vol.106) trascritta in data 03.01.1983 ai n.ri 88/74. Eredità devoluta in virtù di legge a favore di SIGNOR Zita madre per 2/4; CIROI Carlo e Virginia fratelli per 1/4. In Comune di Gonars spettanti per 1/6 F.8 n.455 are 5,40- n.1001 are 4,80. F.7 n.3587- n.3596 via Dante 13 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.3590- n.3597 via Dante 12 cat.D/7 F.8 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12 F.8 n.3589 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16, corrispondenti al Catasto Terreni F.8 n.1001 are 4,80- n.460 are 1,95- n.464 are 0,34- n.459 are 3,70- n.851 are 2,70- n.850 are 2,20. Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di . Si rileva atto costitutivo di società del 06.08.70 rep.8424 Dr. Missio, trascritto in data 28.07.1971 ai n.ri 17805/15562. A favore sede Gonars Contro . Comune di Gonars F.8 n.465 are 0,46 e n.1023 (ex 460/b) are 1,95. Dalle visure storiche catastali, i mappali F.8 n.465 e n.1023 sono stati soppressi e uniti al F.8 n.851.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA-PERMESSO DI COSTRUIRE N. 24, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di UN FABBRICATO URBANO USO ABITAZIONE, rilasciata il 22/04/1963 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 15/12/1964 con il n. 24 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Gonars Fg. 8 n. 1001 ex 455.

SI DA NOTA CHE IL NULLA OSTA RILASCIATO INDIVIDUAVA GENERICAMENTE L'IMMOBILE N. 455 ORA 1001, SENZA PRECISAZIONE DEI PIANI E CHE A SEGUITO DELLA RICHIESTA DEI RELATIVI DOCUMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE SONO STATE PRODOTTE DAL MEDESIMO UFFICIO SOLTANTO LE TAVOLE RIPORTANTI I PROSPETTI E CHE QUESTI RAPPRESENTAVANO UN FABBRICATO A DUE PIANI. L'UFFICIO ALTRESI' RILASCIAVA DICHIARAZIONE CHE OLTRE A DETTI ELABORATI NEGLI ARCHIVI NON VI ERANO ALTRI DOCUMENTI. L'ABITABILITA' RILASCIATA DESCRIVEVA UNA COSTRUZIONE COMPOSTA DA N. 7 VANI UTILI E N. 4 VANI ACCESSORI. LA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' VENIVA RILASCIATA IN DATA 15/012/1964 CON IL NUMERO DI PRATICA 24.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale Comunale Vigente Variante n. 7 redatta in conformità al Piano Urbanistico Regionale Generale del FVG (PUR , in vigore dal 1978), approvata con delibera consiliare n. 28 del 11/08/2017 del Friuli Venezia Giulia (, l'immobile ricade in zona B2 residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

VINCOLI- Linea soggiacenza della falda freatica di m. 3 e Linea delle risorgive. Il titolo è riferito solamente al Fg. 8 n. 1001

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente tecnico incaricato dichiara: di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di aver ispezionato di persona la proprietà; di non aver eseguito sondaggi nei terreni e nelle corti dei fabbricati per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo/inquinante o per verificare la natura chimico fisica del terreno; di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati, né sulla loro conformità; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive/inquinanti (amianto, lana, ecc., di non aver svolto verifiche statiche e strutturali sui fabbricati, di cui lo scrivente non è responsabile per quanto eseguito, di non aver effettuato misurazioni per stabilire la sagoma dei fabbricati, le distanze dai confini, le quote planialtimetriche, ecc.; di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima; di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio se non per i dati riportati in questa perizia; di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a fornitura di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori di servizi o consorzi, nei confronti dei quali vi siano degli obblighi derivanti da canoni per forniture, gestione e/o utilizzo di beni da questi gestiti, se non per quanto trascritto presso i pubblici registri al ventennio contro il soggetto esecutato; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta al solo scopo e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della sua relazione, anche in riferimento alle disposizioni relative al trattamento dei dati sensibili-Privacy. Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione, le considerazioni e valutazioni espresse sono basate sulle verifiche effettuate in loco, salvo sopra quanto esposto, ed ai documenti urbanistici e catastali reperiti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON ESSENDO I PRESENTI NEGLI ARCHIVI COMUNALI-UFFICIO EDILIZIA PRIVATA- PIANTE E ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO SUI QUALI POTER CONFRONTARE LO STATO DI FATTO CON QUANTO AUTORIZZATO, BISOGNERA' PROVVEDERE AD UNA NUOVA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO CONSIDERANDOLO ORA PER ALLORA . QUANTO CONFRONTATO CON I PROSPETTI RISPETTO ALLO STATO ATTUALE NON DA UNA ESATTA SITUAZIONE DELLO STATO DELL'IMMOBILE. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PROGETTO ORA PER ALLORA IN BASE ALLE PLANIMETRIE CATASTALI, PREVIA VERIFICA STRUTTURALE . IN SEDE DI SOPRALLUOGO E' STATA ACCERTATA UNA DIFFORMITA' DELLE FOROMETRIE E DEGLI AGGETTI OLTRE CHE DI ALTRI ELEMENTI COSTRUTTIVI RISPETTO A QUANTO RAPPRESNTATO SULL'UNICO ELEMENTO FORNITO DAL COMUNE E CIOE' LE TAVOLE DI PROGETTO RIFERITE ALLE SOLE FACCIATE DEL FABBRICATO

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale: €5.000,00
- SANZIONI E ITER BUROCRATICO: €10.000,00

- IL TUTTO DA VERIFICARE CON L'UFFICIO TECNICO E SERVIZI TECNICI REGIONALI

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG. 8 N. 1001 SUB. 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: aRT. 29 comma 1 Bis Legge 52/1985 AGGIUNTO AL COMMA 14 DELL'ART. 19 DEL DLgs 78/2010 convertito in legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a AL FABBRICATO FG. 8 1001 sub. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GONARS VIA DANTE 12, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GONARS VIA DANTE 12, frazione CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **223,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra e uno scantinato. L'unità qui trattata è posta al piano primo ed è raggiungibile da una scala interna, in parte comune all'unità posta al piano rialzato, scala posizionata e accessibile dal retro del fabbricato. Da questo ingresso, ove si trova la scala, si può accedere anche al piano seminterrato con dei bani sub. 2 (unità qui trattata) e al sub. 1 (unità di altra proprietà posta al piano rialzato). Lo stato generale di manutenzione e conservazione è praticamente inesistente e le finiture e i materiali sono databili all'epoca di costruzione risalente all'anno 1963. Quindi risultano obsoleti e vetusti, visto che alcun intervento migliorativo è stato fatto. Il manto di copertura presenta le criticità di un tetto che ormai ha 60 anni e necessita di urgenti interventi di ripristino. Questa situazione sta creando nell'appartamento sub. 2 notevoli problemi di infiltrazione con evidenti e diffuse macchie di umidità.

L'impianto di riscaldamento realizzato mediante corpi riscaldanti tradizionali -radiatori- non è risultato funzionante. Il riscaldamento viene garantito da una stufa a pellets posta nel corridoio. I pavimenti sono in ceramica, generalmente bicottura, nelle zone giorno e i bagni, mentre nel soggiorno e nelle camere sono in parquet di legno. Nelle camere, in alcuni punti, le pavimentazioni sono danneggiate a causa di probabili infiltrazioni provenienti dal tetto..

i serramenti interni ed esterni sono in legno con persiane in PVC.

L'unità abitativa si sviluppa su di una superficie commerciale SEL di circa mq. 223 e si compone di un disimpegno dal quale si può accedere alla zona giorno costituita da una cucina con terrazzo, un soggiorno e un ampio terrazzo, e una zona notte costituita da due camere da letto un bagno e WC e una veranda dalla quale a sua volta si accede ad una ampia terrazza.

Esternamente le finiture sono delle facciate sono in intonaco tradizionale a tre strati di cui l'ultimo a malta fina tinteggiata la cui tinteggiatura non è mai stata rinnovata negli anni e quindi si presenta praticamente inesistente.

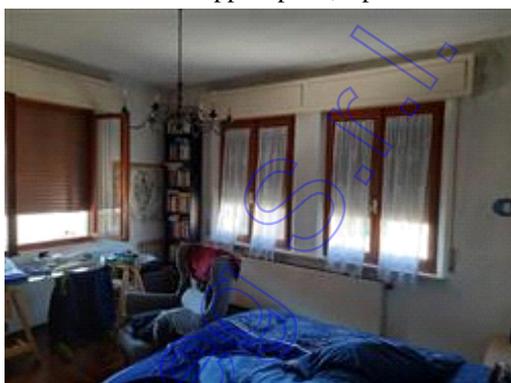
Il fabbricato fg. 8 n. 1001, composto dai sub. 1-2-3 insiste sul terreno 1001 avente una superficie catastale di mq. 480

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1001 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 51.129,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE N. 12, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/02/2012 Pratica n. UD0052580 in atti dal 28/02/2012 divisione-fusione-ampliamento DOCFA
 Coerenze: Corte esterna, identificata dal sub. 3-BCNC- di pertinenza che confina a nord con il mappale n. 456, a est e a sud con il mappale 851, oltre che a est con la strada comunale-via Dante-
 Trattasi di un fabbricato composto da due unità immobiliari poste al piano interrato-primo e secondo, ubicate in un fabbricato singolo da cielo a terra. CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. UBICAZIONE PIANO CAT. CL. VANI/MQ. SUP. CAT. RC. € 8 1001 2 Via Dante n.12-A T-1-2 A/2 2 6,0 Totale 184 mq. 511,29 Totale escluse aree scoperte 174 mq. 8 851 7 Via Dante n.10 T C/2 U 11 Totale 30 mq 22,72 8 851 8 Via Dante n.10 T C/6 U 16 Totale 20 mq 38,01 Variazione del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, unità originate dalla soppressione delle unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001 Le unità suddette sono catastalmente intestate a . Nella descrizione delle unità compravendute con l'atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, si trova corrispondenza esclusivamente con l'appartamento F.8 n.1001 sub.2. NON è identificabile l'unità indicata nell'atto di compravendita con sub.8 corte comune indivisa. CORRISPONDENZA CATASTO TERRENI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. QUALITA' CL. ETTARI ARE CENTIARE RD. € RA. € 8 851 Ente Urbano 18 70 Variazione grafica con 3/SPC n.122750.1/1991, variazione d'ufficio del 17.12.1991 in atti dal 05.02.1992, il mappale n.851 di are 2,70 comprende i mappali F.8 n.455- n.459- n.460- n.464- n.465- n.1023- n.850. 8 1001 Ente Urbano 4 80 Variazione del 24.09.2007 Pratica n.UD0427152, bonifica di identificativo catastale n.42.1/1965, ex FU D'Accert are 4,80 CONSULTAZIONE DEI MICROFILM Partita 457 NCT F.8 n.455 are 13,00 Intestati dall'Impianto del NCT (Comune di Gonars 01.08.1956) proprietari usufruttuario in parte F.8 n.455 are 13,00 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Partita 2042 F.8 n.455 are 13,00 proprietari usufruttuari in parte. Successione del 12.08.1961 Variazione del 22.05.1968 n.265, il mappale n.455 veniva frazionato in F.8 n. 455 are 5,40 F.8 n.1001 are 4,80 Partita 130 NCEU per 3/6 per 1/6 ciascuno usufruttuario per 1/6. IMPIANTO del NCEU F.7 n.3587 sub.1 via Dante n.100 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 7,5 n.3588 n.3589 F.7 n.3587 sub.2 via Dante n.100 PT cat.C/3 cl.2 mq.20 F.7 n.3590 sub.1 via Dante n.101 PT-1 cat.A/5 cl.2 vani 4,5 n.3597 p Variazione d'ufficio n.5748755-576 del 11.06.1966 e n.599 del 14.06.1966 il F.7 n.3588- 3589- 3590 sub.1- sub.2 e n.3597 soppressi per demolizione, certificato del Sindaco di Gonars del 22.08.1966. Il n.3587 sub.1 e sub.2 soppressi e sostituiti dal n.3587 e n.3590. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.340 del 22.10.1960, si ripristina il F.7 n.3590 e n.3597. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.46 del 29.01.1965 e accertamento d'ufficio, si carica il F.7 n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 F.7 n.3587- n.3596 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.7 n.3590- n.3597 via Dante n.12 cat.D/7 F.7 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.7 n.3589 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Denuncia di variazione d'ufficio n.3684 del 26.06.1978, i mappali n.3587- n.3596- n.3590- n.3597- n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 del F.7, soppressi e sostituiti dal F.8 n.459- n.465- n.851- n.460- n.1001- n.850 sub.1 e sub.2. F.8 n.459- n.465 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante n.12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Compravendita del 09.03.1960 rep.9699/3012 Dr. L. Udina. (da Lacovig Gisella F.7 n.3590 sub.2- n.3596- n.3597/p) Compravendita del 09.03.1960 rep.9697/3010 Dr. L. Udina. (da Malisan Guerrino F.7 n.3590 sub.1- 3597/p) Successione in morte di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6. Successione di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6 Successione di per 5/24 ciascuno per 2/24 Successione di per 10/216 ciascuno per 10/216 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.851 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Partita di Provenienza 130 n.460 Con Denuncia di variazione del 22.10.1960

Pratica n.219949 in atti dal 11.07.20103 n.340.1/1960 per concordanza con la mappa NCT, il fabbricato suddetto viene distinto al F.8 n.851 sub.1 via Dante Alighieri n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.1 Con Denuncia di variazione del 14.06.1966 pratica n.219959, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.3 via Dante Alighieri n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 mq.8,5 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.3 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Partita di Provenienza 130 Con Denuncia di variazione del 14.07.1966 pratica n.219952, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.2 via Dante Alighieri PT cat.C/6 cl.U mq.16 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione-Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.2 F.8 n.850 sub.2 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 Partita di Provenienza 130 n.1001 Con Denuncia di variazione del 29.01.1965 pratica n.219948, in atti dal 11.07.2003 n.45.1/1965, per concordanza con NCT, si sostituisce F.8 n.1001 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, vengono sopresse le unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001e sostituite dalle unità F.8 n.851 sub.4 via Dante n.8 PT-1 cat.A/4 cl.1 vani 5,0 F.8 n.851 sub.5 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.93 F.8 n.851 sub.6 via Dante n.10 S1-PT-1 cat.D/7 F.8 n.851 sub.7 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.11 F.8 n.851 sub.8 via Dante n.10 PT cat.C/6 cl.U mq.16 F.8 n.851 sub.9 via Dante n.10 PT cat.F/1 mq.345 F.8 n.851 sub.10 via Dante n.10 PT Bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 4- 6 del F.8 n.851 F.8 n.851 sub.11 via Dante n.10 PT bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 6- 7- 8- 9 del F.8 n.851 F.8 n.1001 sub.1 via Dante n.12 PT cat.A/2 cl.2 vani 7,0 F.8 n.1001 sub.2 via Dante n.12 PT-1-2 cat.A/2 cl.2 vani 6,0 F.8 n.1001 sub.3 via Dante n.12 PS1-7 Bene comune non censibile Centrale Termica, cantina, vano scala e corte comune ai sub.1 e 2 del F.8 SI PRECISA che tranne per l'appartamento F.8 n.1001 sub.2, NON C'E' corrispondenza tra la descrizione catastale e la descrizione in atto delle unità compravendute. IL FG. 8 N. 1001 SUB. 3 E' UN BCNC, CENTRALE TERMICA, CANTINA E VANO SCALA AL PIANO INTERRATO, CORTE CON VANO SCALA AL PIANO TERRA , AI SUB. 1 E 2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:

molto scarso ★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: SOLO PEDONALE realizzato in al di sotto della media
METALLICO con apertura MANUALE ★★★★★★★★

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in al di sotto della media
legno ★★★★★★★★

infissi interni: TAMBURATE realizzati in legno al di sotto della media
tamburato ★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto molto scarso
con coibentazione in NON VERIFICABILE ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in INTONACO al di sotto della media
con coibentazione in NON VERIFICABILE , il rivestimento è realizzato in MALTA FINA ★★★★★★★★

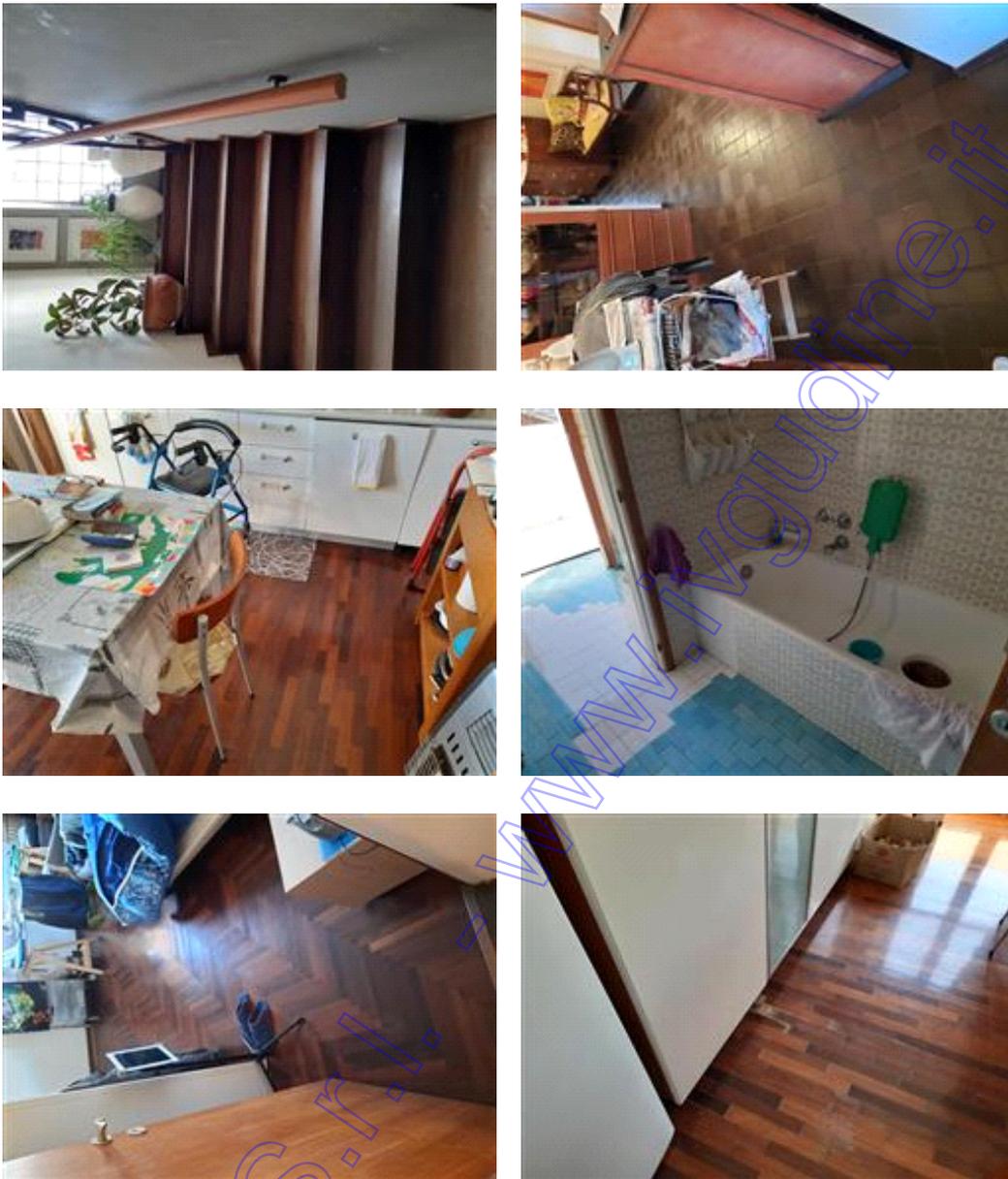
pavimentazione interna: realizzata in al di sotto della media
BICOTTURA E LEGNO ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in scarso
P.V.C. ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in INTONACO A al di sotto della media
TRE STRATI realizzato in MALTA FINA ★★★★★★★★

Degli Impianti:

fognatura: CIVILE la reti di smaltimento è al di sotto della media
realizzata in COMUNALE con recapito in NON VERIFICATO L'ALLACCIAMENTO conformità:
NON VERIFICATA ★★★★★★★★

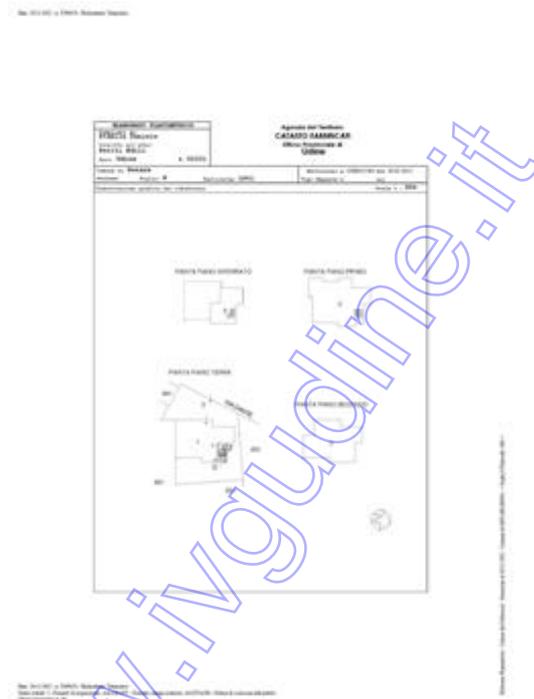


CONSISTENZA:

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
appartamento piano primo	223,37	x	100 %	=	223,37
Totale:	223,37				223,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 20/03/2023
 Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE
 Descrizione: ABITAZIONI CIVILI -VALORE MINIMO-
 Indirizzo: GONARS -ZONA CENTRALE-
 Superfici principali e secondarie: 223
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 178.400,00 pari a 800,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 178.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 20/03/2023
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: casa bi/tri familiare

Indirizzo: Gonars
 Superfici principali e secondarie: 163
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 173.000,00 pari a 1.061,35 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 147.050,00 pari a 902,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 20/03/2023
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: trilocale
 Indirizzo: Gonars
 Superfici principali e secondarie: 176
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a 840,91 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 125.800,00 pari a 714,77 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTA LA PARTICOLARITA' DEL BENE E NELLO SPECIFICO DELLO STAO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO, NONCHE' DELLE CITATE CRITICITA' URBANISTICHE SI E' RITENUTO DI PROCEDERE CON UNA VALUTAZIONE COMPARATIVA MONOPARAMETRICA DETTATA DALLA MEDIA DEI BENI ELENCATI NELLE OSSERVAZIONI DI MERCATO ARROTONDANDO IN DIFETTO IL VALORE UNITARIO OTTENUTO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 223,37 x 800,00 = **178.696,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER CRITICITA' DI FUNZIONAMENTO DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO-NON FUNZIONANTE-COME MI E' STATO RIFERITO IN SEDE DI SOPRALLUOGO	-5.000,00
RIDUZIONE PER INDISPENSABILE INTERVENTO DI RIFACIMENTO DEL MANTO DI COPERTURA-CALCOLATO PER 1/2	-20.000,00
Intervento di risanamento e sistemazione pareti e soffitto -Danno dovuto alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 148.696,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 148.696,00

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 GONARS, agenzie: ON LINE PER BENI DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: OMI-ANNUNCI SU SITI INTERNET E BORSINO IMMOBILIARE

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	223,37	0,00	148.696,00	148.696,00
				148.696,00 €	148.696,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 133.696,00**

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: **€ 33.424,00**

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: **€ 272,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a GONARS VIA DANTE ALIGHIERI 10, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 851 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE N. 10, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/02/2012 Pratica n. UD0052580 in atti dal 28/02/2012 divisione-fusione-ampliamento DOCFA

Coerenze: IL FABBRICATO, SECONDO LA MAPPA DEL CATASTO TERRENI, E' POSTO ALL'INTERNO DELLA CORTE CON GRAFFATURA AL N. 851, TRANNE IL LATO A SUD CHE CONFINA CON IL MAP. 462 (ALTRO FABBRICATO ATTIGUO. ALTRESI' DALL'ELABORATO PLANIMETRICO SI EVINCE CHE IL FABBRICATO CONFINA A NORD E A OVEST CON IL SUB. 11A SUD E A OVEST CON IL SUB. 7 .

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. UBICAZIONE PIANO CAT. CL. VANI/MQ. SUP. CAT. RC. € 8 1001 2 Via Dante n.12-A T-1-2 A/2 2 6,0 Totale 184 mq. 511,29 Totale escluse aree scoperte 174 mq. 8 851 7 Via Dante n.10 T C/2 U 11 Totale 30 mq 22,72 8 851 8 Via Dante n.10 T C/6 U 16 Totale 20 mq 38,01 Variazione del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, unità originate dalla soppressione delle unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001 Le unità suddette sono catastalmente intestate a . Nella descrizione delle unità compravendute con l'atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, si trova corrispondenza esclusivamente con l'appartamento F.8 n.1001 sub.2. NON è identificabile l'unità indicata nell'atto di compravendita con sub.8 corte comune indivisa. CORRISPONDENZA CATASTO TERRENI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. QUALITA' CL. ETTARI ARE CENTIARE RD. € RA. € 8 851 Ente Urbano 18 70 Variazione grafica con 3/SPC n.122750.1/1991, variazione d'ufficio del 17.12.1991 in atti dal 05.02.1992, il mappale n.851 di are 2,70 comprende i mappali F.8 n.455- n.459- n.460- n.464- n.465- n.1023- n.850. 8 1001 Ente Urbano 4 80 Variazione del 24.09.2007 Pratica n.UD0427152, bonifica di identificativo catastale n.42.1/1965, ex FU D' Accert are 4,80 CONSULTAZIONE DEI MICROFILM Partita 457 NCT F.8 n.455 are 13,00 Intestati dall'Impianto del NCT (Comune di Gonars 01.08.1956) proprietari usufruttuario in parte F.8 n.455 are 13,00 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Partita 2042 F.8 n.455 are 13,00 proprietari i usufruttuari in parte. Successione del 12.08.1961 Variazione del 22.05.1968 n.265, il mappale n.455 veniva frazionato in F.8 n. 455 are 5,40 F.8 n.1001 are 4,80 Partita 130 NCEU per 3/6 per 1/6 ciascuno usufruttuario per 1/6. IMPIANTO del NCEU F.7 n.3587 sub.1 via Dante n.100 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 7,5 n.3588 n.3589 F.7 n.3587 sub.2 via Dante n.100 PT cat.C/3 cl.2 mq.20 F.7 n.3590 sub.1 via Dante n.101 PT-1 cat.A/5 cl.2 vani 4,5 n.3597 p Variazione d'ufficio n.5748755-576 del 11.06.1966 e n.599 del 14.06.1966 il F.7 n.3588- 3589- 3590 sub.1- sub.2 e n.3597 soppressi per demolizione, certificato del Sindaco di Gonars del 22.08.1966. Il n.3587 sub.1 e sub.2 soppressi e sostituiti dal n.3587 e n.3590. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.340 del 22.10.1960, si ripristina il F.7 n.3590 e n.3597. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.46 del 29.01.1965 e accertamento d'ufficio, si carica il F.7 n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 F.7 n.3587- n.3596 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.7 n.3590- n.3597 via Dante n.12 cat.D/7 F.7 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.7 n.3589 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Denuncia di variazione d'ufficio n.3684 del 26.06.1978, i mappali n.3587-

n.3596- n.3590- n.3597- n.3588-n.3589 sub.1 e sub.2 del F.7, soppressi e sostituiti dal F.8 n.459- n.465- n.851- n.460- n.1001- n.850 sub.1 e sub.2. F.8 n.459- n.465 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante n.12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Compravendita del 09.03.1960 rep.9699/3012 Dr. L. Udina. (da Lacovig Gisella F.7 n.3590 sub.2- n.3596- n.3597/p) Compravendita del 09.03.1960 rep.9697/3010 Dr. L. Udina. (da Malisan Guerrino F.7 n.3590 sub.1- 3597/p) Successione in morte di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6. Successione di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6 Successione di per 5/24 ciascuno per 2/24 Successione di per 10/216 ciascuno per 10/216 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.851 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Partita di Provenienza 130 n.460 Con Denuncia di variazione del 22.10.1960 Pratica n.219949 in atti dal 11.07.20103 n.340.1/1960 per concordanza con la mappa NCT, il fabbricato suddetto viene distinto al F.8 n.851 sub.1 via Dante Alighieri n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione-Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.1 Con Denuncia di variazione del 14.06.1966 pratica n.219959, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.3 via Dante Alighieri n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 mq.8,5 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione-Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.3 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Partita di Provenienza 130 Con Denuncia di variazione del 14.07.1966 pratica n.219952, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.2 via Dante Alighieri PT cat.C/6 cl.U mq.16 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.2 F.8 n.850 sub.2 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 Partita di Provenienza 130 n.1001 Con Denuncia di variazione del 29.01.1965 pratica n.219948, in atti dal 11.07.2003 n.45.1/1965, per concordanza con NCT, si sostituisce F.8 n.1001 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, vengono soppresses le unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001e sostituite dalle unità F.8 n.851 sub.4 via Dante n.8 PT-1 cat.A/4 cl.1 vani 5,0 F.8 n.851 sub.5 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.93 F.8 n.851 sub.6 via Dante n.10 S1-PT-1 cat.D/7 F.8 n.851 sub.7 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.11 F.8 n.851 sub.8 via Dante n.10 PT cat.C/6 cl.U mq.16 F.8 n.851 sub.9 via Dante n.10 PT cat.F/1 mq.345 F.8 n.851 sub.10 via Dante n.10 PT Bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 4- 6 del F.8 n.851 F.8 n.851 sub.11 via Dante n.10 PT bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 6- 7- 8- 9 del F.8 n.851 F.8 n.1001 sub.1 via Dante n.12 PT cat.A/2 cl.2 vani 7,0 F.8 n.1001 sub.2 via Dante n.12 PT-1-2 cat.A/2 cl.2 vani 6,0 F.8 n.1001 sub.3 via Dante n.12 PS1-7 Bene comune non censibile Centrale Termica, cantina, vano scala e corte comune ai sub.1 e 2 del F.8 SI PRECISA che tranne per l'appartamento F.8 n.1001 sub.2, NON C'E' corrispondenza tra la descrizione catastale e la descrizione in atto delle unità compravendute. IL FG. 8 N. 851 SUB. 8 HA QUALE BCNC IL FG. 8 N. 851 SUB. 11

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 750,00

Data della valutazione: 05/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Trattasi di un fabbricato a disposizione del debitore ma in realta' trattasi di un garage non usato viste anche le sue precarie condizioni.

ATTENZIONE : COME PRECISATO NEL CAPITOLO RELATIVO ALLA CONTINUITA' CATASTALE E DEGLI ATTI DI PROVENIENZA IL MAPP. 851 SUB. 8 RISULTA INTRODOTTO AL CATASTO FABBRICATI QUALE C/6 MENTRE DALL'ATTO DI PROVENIENZA RISULTA UNA CORTE. PERTANTO C'E' DISCORDANZA TRA L'ATTO DI PROVENIENZA E L'INTESTAZIONE CATASTALE.

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:

SERVITU' DI FATTO a favore e contro, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SERVITU' DI TRANSITO COSTITUITA DI FATTO .

DAI REGISTRI IMMOBILIARI NON E' STATA TROVATA ALCUNA SERVITU' A FAVORE E/O CONTRO. PERTANTO L'IMMOBILE FG. 8 N. 851 SUB. 8 ACCEDE DI FATTO ATTRAVERSO IL PORTICO ESISTENTE AL PIANO TERRA DEL FG. 8 N. 851 SUB. 4 E POI ATTRAVERSO IL FG. 8 N. 851 SUB. 11.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/05/1998 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1043/98 di repertorio, iscritta il 22/05/1998 a UDINE-128 ai nn. 11447/1578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 90000000.

Importo capitale: 81267805.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Alighieri cat.A/2 F.8 n.851 sub.4 via Alighieri PT cat.C/2 F.8 n.851 sub.5 via Alighieri PT cat.C/6 F.8 n.851 sub.8 via Alighieri corte.

NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/1997 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1512/97 di repertorio, iscritta il 12/12/2000 a UDINE-72 ai nn. 34216/5306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: £ 180.000.000.

Importo capitale: £. 113.158.226.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Alighieri Appartamento P1 F.8 n.851 sub.4 via Alighieri Fabbricato PT F.8 n.851 sub.5 via Alighieri Garage PT F.8 n.851 sub.8 corte.

NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1995/2022 di repertorio, trascritta il 18/08/2022 a UDINE-13 ai nn. 23761/17737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 A/2 via Dante n.12 F.8 n.851 sub.7 C/2 via Dante n.10 F.8 n.851 sub.8 C/6 via Dante n.10.

Importo € 8.897,84.= oltre a interessi al saldo e ulteriori spese occorrenti.

pignoramento, stipulata il 23/08/1999 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1447/99 di repertorio, trascritta il 14/09/1999 a UDINE-105 ai nn. 22890/16038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Alighieri cat.A/2 P1 F.8 n.851 sub.4 via Alighieri PT cat.C/2 PT F.8 n.851 sub.5 via Alighieri PT cat.C/6 PT F.8 n.851 sub.8 via Alighieri corte.

NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI

pignoramento, stipulata il 03/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1490 di repertorio, trascritta il 05/08/2020 a UDINE-1 ai nn. 116384/11737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 A/2 F.8 n.851 sub.7C/2 F.8 n.851 sub.8 C/6.

Importo di € 20.581,41.= NON RISULTANO CANCELLAZIONI-ANNOTAMENTI-Come relazionato l'immobile sub. 7 non risulta di proprietà dell'esecutato e il sub. 8 come da atto di provenienza risulta essere una corte e non un C/6.

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:

ATTENZIONE : COME PRECISATO NEL CAPITOLO RELATIVO ALLA CONTINUITA' CATASTALE E DEGLI ATTI DI PROVENIENZA IL MAPP. 851 SUB. 8 RISULTA INTRODOTTO AL CATASTO FABBRICATI QUALE C/6 MENTRE DALL'ATTO DI PROVENIENZA RISULTA UNA CORTE. PERTANTO C'E' DISCORDANZA TRA L'ATTO DI PROVENIENZA E L'INTESTAZIONE CATASTALE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/03/2023 a firma di not. M. Mauro ai nn. 56214-56416-56721 di repertorio, registrato il 12/10/1992 a GEMONA DEL FRIULI ai nn. 480, trascritto il 19/10/1992 ai nn. 23284/17928.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Dante Alighieri P1

appartamento F.8 n. 851 sub.4 via Dante Alighieri PT ripostiglio con corte F.8 n. 851 sub.5 via Dante Alighieri PT autorimessa F.8 n. 851 sub.8 corte comune indivisa.

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. UBICAZIONE PIANO CAT. CL. VANI/MQ. SUP. CAT. RC. € 8 1001 2 Via Dante n.12-A T-1-2 A/2 2 6,0 Totale 184 mq. 511,29 Totale escluse aree scoperte 174 mq. 8 851 7 Via Dante n.10 T C/2 U 11 Totale 30 mq 22,72 8 851 8 Via Dante n.10 T C/6 U 16 Totale 20 mq 38,01 Variazione del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, unità originate dalla soppressione delle unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001. Le unità suddette sono catastalmente intestate a Nella descrizione delle unità compravendute con l'atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, si trova corrispondenza esclusivamente con l'appartamento F.8 n.1001 sub.2. NON è identificabile l'unità indicata nell'atto di compravendita con sub.8 corte comune indivisa. CORRISPONDENZA CATASTO TERRENI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. QUALITA' CL. ETTARI ARE CENTIARE RD. € RA. € 8 851 Ente Urbano 18 70 Variazione grafica con 3/SPC n.122750.1/1991, variazione d'ufficio del 17.12.1991 in atti dal 05.02.1992, il mappale n.851 di are 2,70 comprende i mappali F.8 n.455- n.459- n.460- n.464- n.465- n.1023- n.850. 8 1001 Ente Urbano 4 80 Variazione del 24.09.2007 Pratica n.UD0427152, bonifica di identificativo catastale n.42.1/1965, ex FU D'Accert are 4,80 CONSULTAZIONE DEI MICROFILM Partita 457 NCT F.8 n.455 are 13,00 Intestati dall'Impianto del NCT (Comune di Gonars 01.08.1956) proprietari usufruttuario in parte F.8 n.455 are 13,00 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Partita 2042 F.8 n.455 are 13,00 proprietari usufruttuari in parte. Successione del 12.08.1961 Variazione del 22.05.1968 n.265, il mappale n.455 veniva frazionato in F.8 n. 455 are 5,40 F.8 n.1001 are 4,80 Partita 130 NCEU per 3/6 per 1/6 ciascuno usufruttuario per 1/6. IMPIANTO del NCEU F.7 n.3587 sub.1 via Dante n.100 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 7,5 n.3588 n.3589 F.7 n.3587 sub.2 via Dante n.100 PT cat.C/3 cl.2 mq.20 F.7 n.3590 sub.1 via Dante n.101 PT-1 cat.A/5 cl.2 vani 4,5 n.3597 p Variazione d'ufficio n.5748755-576 del 11.06.1966 e n.599 del 14.06.1966 il F.7 n.3588- 3589- 3590 sub.1- sub.2 e n.3597 soppressi per demolizione, certificato del Sindaco di Gonars del 22.08.1966. Il n.3587 sub.1 e sub.2 soppressi e sostituiti dal n.3587 e n.3590. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.340 del 22.10.1960, si ripristina il F.7 n.3590 e n.3597. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.46 del 29.01.1965 e accertamento d'ufficio, si carica il F.7 n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 F.7 n.3587- n.3596 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.7 n.3590- n.3597 via Dante n.12 cat.D/7 F.7 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.7 n.3589 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Denuncia di variazione d'ufficio n.3684 del 26.06.1978, i mappali n.3587- n.3596- n.3590- n.3597- n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 del F.7, soppressi e sostituiti dal F.8 n.459- n.465- n.851- n.460- n.1001- n.850 sub.1 e sub.2. F.8 n.459- n.465 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante n.12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Compravendita del 09.03.1960 rep.9699/3012 Dr. L. Udina. Compravendita del 09.03.1960 rep.9697/3010 Dr. L. Udina. Successione in morte di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6. Successione di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6 Successione di per 5/24 ciascuno per 2/24 Successione di per 10/216 ciascuno per 10/216 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.851 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Partita di Provenienza 130 n.460 Con Denuncia di variazione del 22.10.1960 Pratica n.219949 in atti dal 11.07.20103 n.340.1/1960 per concordanza con la mappa NCT, il fabbricato suddetto viene distinto al F.8 n.851 sub.1 via Dante Alighieri n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.1 Con Denuncia di variazione del 14.06.1966 pratica n.219959, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.3 via Dante Alighieri n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 mq.8,5 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.3 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Partita di Provenienza 130 Con Denuncia di variazione del 14.07.1966 pratica n.219952, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.2 via Dante Alighieri PT cat.C/6 cl.U mq.16 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.2 F.8 n.850 sub.2 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 Partita di Provenienza 130 n.1001

Con Denuncia di variazione del 29.01.1965 pratica n.219948, in atti dal 11.07.2003 n.45.1/1965, per concordanza con NCT, si sostituisce F.8 n.1001 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione-Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, vengono soppresse le unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001e sostituite dalle unità F.8 n.851 sub.4 via Dante n.8 PT-1 cat.A/4 cl.1 vani 5,0 F.8 n.851 sub.5 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.93 F.8 n.851 sub.6 via Dante n.10 S1-PT-1 cat.D/7 F.8 n.851 sub.7 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.11 F.8 n.851 sub.8 via Dante n.10 PT cat.C/6 cl.U mq.16 F.8 n.851 sub.9 via Dante n.10 PT cat.F/1 mq.345 F.8 n.851 sub.10 via Dante n.10 PT Bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 4- 6 del F.8 n.851 F.8 n.851 sub.11 via Dante n.10 PT bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 6- 7- 8- 9 del F.8 n.851 F.8 n.1001 sub.1 via Dante n.12 PT cat.A/2 cl.2 vani 7,0 F.8 n.1001 sub.2 via Dante n.12 PT-1-2 cat.A/2 cl.2 vani 6,0 F.8 n.1001 sub.3 via Dante n.12 PS1-7 Bene comune non censibile Centrale Termica, cantina, vano scala e corte comune ai sub.1 e 2 del F.8 SI PRECISA che tranne per l'appartamento F.8 n.1001 sub.2, NON C'E' corrispondenza tra la descrizione catastale e la descrizione in atto delle unità compravendute. 1. Con atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, CICUTTIN GIANNI nato il 25.12.1970 celibe acquistava le unità immobiliari distinte in Comune di Gonars F.8 n.1001 sub.2 via Dante Alighieri P1 appartamento F.8 n. 851 sub.4 via Dante Alighieri PT ripostiglio con corte F.8 n. 851 sub.5 via Dante Alighieri PT autorimessa F.8 n. 851 sub.8 corte comune indivisa Giusta denuncia di variazione presentata all'UTE il 07.02.1992 n.426/92. La variazione indicata in atto n.426/92 del 07.02.1992 NON HA RISULTANZE NELLE VISURE CATASTALI STORICHE. Si precisa che all'atto NON vengono allegare planimetrie per l'identificazione delle unità compravendute. Venditori per 45/216; per 36/216 ciascuna; per 15/216; per 10/216 ciascuna; per 18/216; usufruttuaria 1/6; usufruttuaria 1/6. PROVENIENZE e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PRECEDENTI AL VENTENNIO Atto di vendita del 09.03.60 rep.9697/3010 Dr. Udina, registrato a Palmanova il 22.03.1960 n.578/I vol.93 Trascritto in data 24.03.1960 n.ri 6134/5675 A favore Contro Comune di Gonars F.8 n.466 are 0,94 (Vecchio Catasto n.1879 a) F.8 1878- 1877 casa Felettis P2 vani 2 corrispondente al NCT a porzione del F.8 n.464 are 0,97 e nel NCEU F.7 n.3590. Atto di vendita del 09.03.60 rep.9698/3011 Dr. Udina, registrato a Palmanova il 22.03.1960 n.579/I vol.93 Trascritto in data 24.03.1960 n.ri 6135/5676 A favore e contro Contro a) dona ai figli per 7/18- Luigi per 7/18- a per 2/18 (la quota di 9/18) In Comune di Gonars n.1873 casa via Felettis P2 vani 5 corrispondente al NCT porzione F.8 n.459 are 4,40 al NCEU F.7 n.3597 F.8 n.455 are 13,00 (vecchio Catasto 1771) F.8 n.850 are 0,19 (vecchio Catasto 1872) al NCEU F.7 n.3588. F.8 n.851 are 0,44 (vecchio Catasto 1872- 1418) al NCEU F.7 n.3589. b) rinuncia al diritto di usufrutto di 1/2 (pervenuto per successione in morte di apertasi il 01.12.1951) Comune di Gonars immobili come al punto a precedente. c) assegnavano a titolo di stralcio a immobili in Gonars F.15. Vengono dichiarate quali provenienze gli atti del 18.09.1933- 20.03.1947 e successione di . Atto di vendita del 09.03.60 rep.9699/3012 Dr. Udina, Trascritto in data 24.03.1960 n.ri 6136/5677 A favore e contro Contro Comune di Gonars Casa n.1876 via Felettis P2 vani 3 Corrispondente a porzione F.8 n.464 are 0,97; F.8 n.460 are 4,10 Porzioni che corrispondono anche agli ex mappali n.2822- n.1419 nel NCEU F.7 n.3590. Successione in morte di apertasi il 12.08.1961 (denuncia registrata a Palmanova n.7 vol.145), trascritta in data 05.03.1962 ai n.ri 5288/4853. Eredità devoluta in virtù di legge a favore di per la proprietà per l'usufrutto parziale. QUOTA di 1/2 in Comune di Gonars F.8 n.455 are 13,00 (nella successione viene omesso il foglio di mappa) Via Felettis n.302 casa P2 vani 5 n.1873; n.1874 via Felettis P2 vani 2; n.1876 via Felettis P2 vani 3; n.1877 via Felettis P2 vani 3; n.1878 via Felettis P2 vani 2. I mappali 1873- 1874- 1876- 1877- 1878 del Vecchio Catasto corrispondono al NCT ai mappali 459- 460- 464- 465- 850- 851 e nel NCEU n.3587- n.3588- n.3589- n.3590. Successione in morte di apertasi il 28.06.1974 (denuncia registrata a Cervignano n.43 vol.74), trascritta in data 06.10.1976 ai n.ri 14242/12231. Eredità devoluta in virtù di legge aper 1/6 ciascuno; per l'usufrutto di 1/6. In Comune di Gonars spettanti per 1/2 F.8 n.455 are 5,40- n.1001 are 4,80. F.8 n.459- n.465 via Dante 13 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante 12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16. Successione in morte di aperta il 08.07.1979 (denuncia registrata a Cervignano del Friuli n.52 vol.106) trascritta in data 03.01.1983 ai n.ri 88/74. Eredità devoluta in virtù di legge a favore di madre per 2/4;per 1/4. In Comune di Gonars spettanti per 1/6 F.8 n.455 are 5,40- n.1001 are 4,80. F.7 n.3587- n.3596 via Dante 13 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.3590- n.3597 via Dante 12 cat.D/7 F.8 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12 F.8 n.3589 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16, corrispondenti al Catasto

Terreni F.8 n.1001 are 4,80- n.460 are 1,95- n.464 are 0,34- n.459 are 3,70- n.851 are 2,70- n.850 are 2,20. Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di . Si rileva atto costitutivo di società del 06.08.70 rep.8424 Dr. Missio, trascritto in data 28.07.1971 ai n.ri 17805/15562. A favore sede Gonars Contro . Comune di Gonars F.8 n.465 are 0,46 e n.1023 (ex 460/b) are 1,95. Dalle visure storiche catastali, i mappali F.8 n.465 e n.1023 sono stati soppressi e uniti al F.8 n.851.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUN TITOLO N. ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VEDI NOTE AGGIUNTIVE.

Il titolo è riferito solamente a GONARS FG. 8 N. 851 SUB. 8.

VISTA LA RICHIESTA DI COMMERCIALIZZABILITA' DD. 05/01/2023 E' SEGUITA RISPOSTA DEL COMUNE DI GONARS SOLO IN MERITO AL FG. 8 N. 1001 SUB. 2 E RITENEVA DI AVER GIA' RISPOSTO CON PEC PROT. 2054 DD. 09/03/23 DELLA INESISTENZA PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI PRATICHE EDILIZIE COME RIBADITO A SOLLECITO DI CHIARIMENTI NELLA PEC DD. 20/03/2023 PROT. protgen/2023/0002350. PERTANTO, SI PUO' SOLTANTO ASSERIRE CHE IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO ANTE 01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale Comunale Vigente Variante n. 7 redatta in conformità al Piano Urbanistico Regionale Generale del FVG (PUR , in vigore dal 1978), approvata con delibera consiliare n. 28 del 11/08/2017del Friuli Venezia Giulia (, l'immobile ricade in zona B2 residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: VINCOLI- Linea soggiacenza della falda freatica di m. 3 e Linea delle risorgive. Il titolo è riferito solamente al Fg. 8 n. 1001

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente tecnico incaricato dichiara: di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di aver ispezionato di persona la proprietà; di non aver eseguito sondaggi nei terreni e nelle corti dei fabbricati per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo/inquinante o per verificare la natura chimico fisica del terreno; di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati, né sulla loro conformità; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive/inquinanti (amianto-SE NON PER QUANTO SEGNALATO IN MERITO ALLA COPERTURA, lana, ecc., di non aver svolto verifiche statiche e strutturali sui fabbricati, di cui lo scrivente non è responsabile per quanto eseguito, di non aver effettuato misurazioni per stabilire la sagoma dei fabbricati, le distanze dai confini, le quote planialtimetriche, ecc.; di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima; di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio se non per i dati riportati in questa perizia; di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a fornitura di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori di servizi o consorzi, nei confronti dei quali vi siano degli obblighi derivanti da canoni per forniture, gestione e/o utilizzo di beni da questi gestiti, se non per quanto trascritto presso i pubblici registri al ventennio contro il soggetto esecutato; le analisi e le

conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta al solo scopo e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della sua relazione, anche in riferimento alle disposizioni relative al trattamento dei dati sensibili-Privacy. Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione, le considerazioni e valutazioni espresse sono basate sulle verifiche effettuate in loco, salvo sopra quanto esposto, ed ai documenti urbanistici e catastali reperiti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON ESSENDO I PRESENTI NEGLI ARCHIVI COMUNALI-UFFICIO EDILIZIA PRIVATA- PIANTE E ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO SUI QUALI POTER CONFRONTARE LO STATO DI FATTO CON QUANTO AUTORIZZATO, BISOGNERA' PROVVEDERE AD UNA NUOVA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO CONSIDERANDOLO ORA PER ALLORA . QUANTO CONFRONTATO CON I PROSPETTI RISPETTO ALLO STATO ATTUALE NON DA UNA ESATTA SITUAZIONE DELLO STATO DELL'IMMOBILE. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PROGETTO ORA PER ALLORA IN BASE ALLE PLANIMETRIE CATASTALI, PREVIA VERIFICA STRUTTURALE . IN SEDE DI SOPRALLUOGO E' STATA ACCERTATA UNA DIFFORMITA' DELLE FOROMETRIE E DEGLI AGGETTI OLTRE CHE DI ALTRI ELEMENTI COSTRUTTIVI RISPETTO A QUANTO RAPPRESNTATO SULL'UNICO ELEMENTO FORNITO DAL COMUNE E CIOE' LE TAVOLE DI PROGETTO RIFERITE ALLE SOLE FACCIAE DEL FABBRICATO

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale: €1.500,00
- SANZIONI E ITER BUROCRATICO: €3.000,00
- IL TUTTO DA VERIFICARE CON L'UFFICIO TECNICO E SERVIZI TECNICI REGIONALI

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE FG. 8 N. 851 SUB. 8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: aRT. 29 comma 1 Bis Legge 52/1985 AGGIUNTO AL COMMA 14 DELL'ART. 19 DEL DLgs 78/2010 convertito in legge 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- CONVOCAZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO SULLA CORTE E ATTO NOTARILE: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a AL FABBRICATO FG. 8 1001 sub. 2.

ATTENZIONE : COME PRECISATO NEL CAPITOLO RELATIVO ALLA CONTINUITA' CATASTALE E DEGLI ATTI DI PROVENIENZA IL MAPP. 851 SUB. 8 RISULTA INTRODOTTO AL CATASTO FABBRICATI QUALE C/6 MENTRE DALL'ATTO DI PROVENIENZA RISULTA

UNA CORTE. PERTANTO C'E' DISCORDANZA TRA L'ATTO DI PROVENIENZA E L'INTESTAZIONE CATASTALE.

BENI IN GONARS VIA DANTE ALIGHIERI 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GONARS VIA DANTE ALIGHIERI 10, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 851 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE N. 10, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/02/2012 Pratica n. UD0052580 in atti dal 28/02/2012 divisione-fusione-ampliamento DOCFA

Coerenze: IL FABBRICATO, SECONDO LA MAPPA DEL CATASTO TERRENI, E' POSTO ALL'INTERNO DELLA CORTE CON GRAFFATURA AL N. 851, TRANNE IL LATO A SUD CHE CONFINA CON IL MAP. 462 (ALTRO FABBRICATO ATTIGUO. ALTRESI' DALL'ELABORATO PLANIMETRICO SI EVINCE CHE IL FABBRICATO CONFINA A NORD E A OVEST CON IL SUB. 11A SUD E A OVEST CON IL SUB. 7 .

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. UBICAZIONE PIANO CAT. CL. VANI/MQ. SUP. CAT. RC. € 8.1001 2 Via Dante n.12-A T-1-2 A/2 2 6,0 Totale 184 mq. 511,29 Totale escluse aree scoperte 174 mq. 8 851 7 Via Dante n.10 T C/2 U 11 Totale 30 mq 22,72 8 851 8 Via Dante n.10 T C/6 U 16 Totale 20 mq 38,01 Variazione del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, unità originate dalla soppressione delle unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001 Le unità suddette sono catastalmente intestate a . Nella descrizione delle unità compravendute con l'atto di compravendita del 02-09 e 22.09.1992 rep.56214- 56416 e 56721 Dr. M. Mauro, registrato a Gemona del Friuli il 12.10.1992 al n.480 e trascritto in data 19.10.1992 ai n.ri 23284/17928, si trova corrispondenza esclusivamente con l'appartamento F.8 n.1001 sub.2. NON è identificabile l'unità indicata nell'atto di compravendita con sub.8 corte comune indivisa. CORRISPONDENZA CATASTO TERRENI – COMUNE DI GONARS (UD) FG. MAPP. SUB. QUALITA' CL. ETTARI ARE CENTIARE RD. € RA. € 8 851 Ente Urbano 18 70 Variazione grafica con 3/SPC n.122750.1/1991, variazione d'ufficio del 17.12.1991 in atti dal 05.02.1992, il mappale n.851 di are 2,70 comprende i mappali F.8 n.455- n.459- n.460- n.464- n.465- n.1023- n.850. 8 1001 Ente Urbano 4 80 Variazione del 24.09.2007 Pratica n.UD0427152, bonifica di identificativo catastale n.42.1/1965, ex FU D' Accert are 4,80 CONSULTAZIONE DEI MICROFILM Partita 457 NCT F.8 n.455 are 13,00 Intestati dall'Impianto del NCT (Comune di Gonars 01.08.1956) proprietari usufruttuario in parte F.8 n.455 are 13,00 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Partita 2042 F.8 n.455 are 13,00 proprietari i usufruttuari in parte. Successione del 12.08.1961 Variazione del 22.05.1968 n.265, il mappale n.455 veniva frazionato in F.8 n. 455 are 5,40 F.8 n.1001 are 4,80 Partita 130 NCEU per 3/6 per 1/6 ciascuno usufruttuario per 1/6. IMPIANTO del NCEU F.7 n.3587 sub.1 via Dante n.100 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 7,5 n.3588 n.3589 F.7 n.3587 sub.2 via Dante n.100 PT cat.C/3 cl.2 mq.20 F.7 n.3590 sub.1 via Dante n.101 PT-1 cat.A/5 cl.2 vani 4,5 n.3597 p Variazione d'ufficio n.5748755-576 del 11.06.1966 e n.599 del 14.06.1966 il F.7 n.3588- 3589- 3590 sub.1- sub.2 e n.3597 soppressi per demolizione, certificato del Sindaco di Gonars del 22.08.1966. Il n.3587 sub.1 e sub.2 soppressi e sostituiti dal n.3587 e n.3590. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.340 del 22.10.1960, si ripristina il F.7 n.3590 e n.3597. Dichiarazione di Nuova Costruzione n.46 del 29.01.1965 e accertamento d'ufficio, si carica il F.7 n.3588- n.3589 sub.1 e sub.2 F.7 n.3587- n.3596 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.7 n.3590- n.3597 via Dante n.12 cat.D/7 F.7 n.3588- n.3589 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.7 n.3589 sub.1 via Dante

PT cat.C/6 cl.U mq.16 Denuncia di variazione d'ufficio n.3684 del 26.06.1978, i mappali n.3587- n.3596- n.3590- n.3597- n.3588-n.3589 sub.1 e sub.2 del F.7, soppressi e sostituiti dal F.8 n.459- n.465- n.851- n.460- n.1001- n.850 sub.1 e sub.2. F.8 n.459- n.465 via Dante n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 vani 8,5 F.8 n.851- n.460 via Dante n.12 cat.D/7 F.8 n.1001- n.850 sub.2 via Dante n.12 S1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Donazione, rinuncia a usufrutto e divisione del 09.03.1960 rep.9698/3011 Dr. L. Udina. Compravendita del 09.03.1960 rep.9699/3012 Dr. L. Udina. (da Lacovig Gisella F.7 n.3590 sub.2- n.3596- n.3597/p) Compravendita del 09.03.1960 rep.9697/3010 Dr. L. Udina. (da Malisan Guerrino F.7 n.3590 sub.1- 3597/p) Successione in morte di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6. Successione di per 1/6 ciascuno usufruttuaria per 1/6 Successione di per 5/24 ciascuno per 2/24 Successione di per 10/216 ciascuno per 10/216 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.851 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Partita di Provenienza 130 n.460 Con Denuncia di variazione del 22.10.1960 Pratica n.219949 in atti dal 11.07.20103 n.340.1/1960 per concordanza con la mappa NCT, il fabbricato suddetto viene distinto al F.8 n.851 sub.1 via Dante Alighieri n.12 PS1-T-1 cat.D/7 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione-Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.1 Con Denuncia di variazione del 14.06.1966 pratica n.219959, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.3 via Dante Alighieri n.12 PT-1 cat.A/5 cl.3 mq.8,5 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione-Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.3 All'IMPIANTO DEL NCEU 30.06.1987 per 10/216 per 1/6 per 10/216 per 1/6 per 1/6 per 10/216 per 5/24 per 2/24 per 15/216 per usufrutto 1/6 per usufrutto 1/6 F.8 n.850 sub.1 via Dante PT cat.C/6 cl.U mq.16 Partita di Provenienza 130 Con Denuncia di variazione del 14.07.1966 pratica n.219952, in atti dal 11.07.2003 n.1.1/1966, per concordanza con NCT, si carica l'unità F.8 n.851 sub.2 via Dante Alighieri PT cat.C/6 cl.U mq.16 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, viene soppressa l'unità F.8 n.851 sub.2 F.8 n.850 sub.2 via Dante n.12 PS1-T-1 cat.A/7 cl.U vani 12,0 Partita di Provenienza 130 n.1001 Con Denuncia di variazione del 29.01.1965 pratica n.219948, in atti dal 11.07.2003 n.45.1/1965, per concordanza con NCT, si sostituisce F.8 n.1001 Con Denuncia di variazione a seguito Divisione- Fusione- Ampliamento del 28.02.2012 Pratica UD0052580 n.3625.1/2012, vengono sopresse le unità F.8 n.851 sub.1- sub.2- sub.3 e n.1001 e sostituite dalle unità F.8 n.851 sub.4 via Dante n.8 PT-1 cat.A/4 cl.1 vani 5,0 F.8 n.851 sub.5 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.93 F.8 n.851 sub.6 via Dante n.10 S1-PT-1 cat.D/7 F.8 n.851 sub.7 via Dante n.10 PT cat.C/2 cl.U mq.11 F.8 n.851 sub.8 via Dante n.10 PT cat.C/6 cl.U mq.16 F.8 n.851 sub.9 via Dante n.10 PT cat.F/1 mq.345 F.8 n.851 sub.10 via Dante n.10 PT Bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 4- 6 del F.8 n.851 F.8 n.851 sub.11 via Dante n.10 PT bene comune non censibile Corte comune ai sub.3- 6- 7- 8- 9 del F.8 n.851 F.8 n.1001 sub.1 via Dante n.12 PT cat.A/2 cl.2 vani 7,0 F.8 n.1001 sub.2 via Dante n.12 PT-1-2 cat.A/2 cl.2 vani 6,0 F.8 n.1001 sub.3 via Dante n.12 PS1-7 Bene comune non censibile Centrale Termica, cantina, vano scala e corte comune ai sub.1 e 2 del F.8 SI PRECISA che tranne per l'appartamento F.8 n.1001 sub.2, NON C'E' corrispondenza tra la descrizione catastale e la descrizione in atto delle unità compravendute. IL FG. 8 N. 851 SUB. 8 HA QUALE BCNC IL FG. 8 N. 851 SUB. 11

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un piccolo accessorio esterno, posto in aderenza di altra unità immobiliare (sub. 7) . La superficie è di circa mq. 20 e viene utilizzata come magazzino. La struttura è essenziale ed ha una copertura in Eternit.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di scarsa qualità. Non sono presenti impianti.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in eternit con coibentazione in NON PRESENTE

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: PORTONE D'INGRESSO A DUE ANTE realizzati in METALLO

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

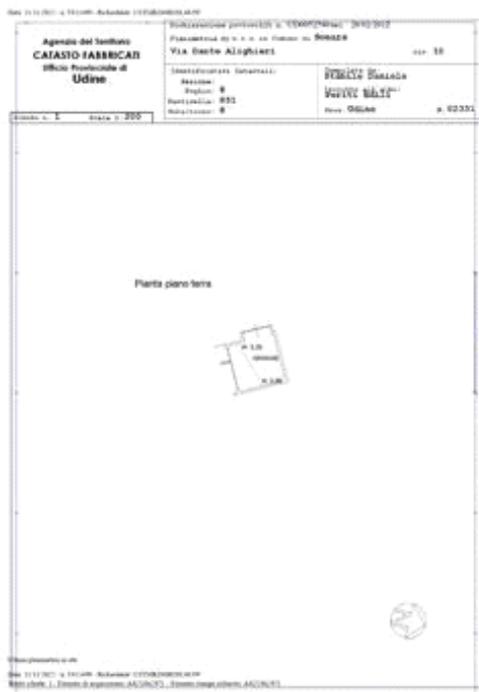


CONSISTENZA:

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
ACCESSORIO	ESTERNO-	20,00	x	100 %	=	20,00
GARAGE						
Totale:		20,00				20,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di GONARS, ed inoltre: VALORE DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

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	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER LA PRESENZA DI ETERNIT-COPERTURA-	-2.000,00
	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.000,00**

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: **€ 250,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 750,00**

data 05/04/2023

il tecnico incaricato
MAURIZIO COSATTI