



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 129/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DR. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG s.p.a.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Ugolina Toma**

CF:TMOGLN68D61L195Z

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DELLA COOPERATIVA 11

telefono: 043341261

fax: 043341261

email: ugotinatoma13@gmail.com

PEC: ugotolina.toma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2023

# LOTTO 1

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

**A** deposito artigianale a PASIAN DI PRATO via Pasiano 11, frazione Passons, della superficie commerciale di **160,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*)
- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di un magazzino disposto su due piani, terra e primo, in pessimo stato di conservazione e manutenzione. **Il fabbricato ha l'uso in comproprietà del sub 3 sul quale vi è anche l'accesso sulla strada dal contratto di compravendita del sub 1 emerge che il subalteno 3 è bene comune ai sub 1 e 2**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 186 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 284,26 Euro, indirizzo catastale: Via Pasiano 11, piano: T-1, intestato a esecutati

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>160,80 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 56.888,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 42.500,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>18/06/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 16/05/2024 00:00:00.

I locali sono stabilmente utilizzati dal signor \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* il quale dice di aver avuto il permesso verbale dagli esecutati anche se non ha elementi per dimostrarlo . A piano terra il signor \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* ha collegato i cavi elettrici al proprio contatore.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/03/2008 a firma di notaio Riccardo Petrorosso ai nn. 61660/12339 di repertorio, iscritta il 13/08/2008 a Udine ai nn. 7564/5191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2014 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1901 di repertorio, trascritta il 27/05/2014 a Udine ai nn. 11252/8626, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 del fg. 2 mapp. 186 e altro immobile.

Cancellato il 21/11/2023 RG 28858 RP 2944

pignoramento, stipulata il 13/05/2016 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2293 di repertorio, trascritta il 21/06/2016 a Udine ai nn. 14727/10556, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 del fg. 2 mapp. 186 e altro immobile.

Cancellato il 21/11/2023 RG 28859 RP 2945

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1376 di repertorio, trascritta il 11/07/2023 a Udine ai nn. 17476/13622, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

DICHIARAZIONE:

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2005), con atto stipulato il 23/05/2005 a firma di notaio Alfredo Catena ai nn. 116609/27678 di repertorio, trascritto

il 25/05/2005 a Udine ai nn. 16869/11521

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2005), con atto stipulato il 23/05/2005 a firma di notaio Alfredo Catena ai nn. 116609/27678 di repertorio, trascritto il 25/05/2005 a Udine ai nn. 16869/11521

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* (dal 26/06/1995 fino al 23/05/2005), registrato il 02/10/1997 a ufficio del registro ai nn. 2/1387, trascritto il 15/10/1997 a Udine ai nn. 20619/15420

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **N. edificato ante 1 settembre 1967**

Concessione edilizia N. **309/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale, presentata il 09/09/2005 con il n. 14196 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**. Il comune richiedeva ulteriori documenti e l'esecutato ha chiesto la cancellazione della domanda

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 11/9/2019, immediatamente esecutiva, è stata approvata la variante n. 58 al Piano regolatore generale comunale, l'immobile ricade in zona ART. 4. ZONA A0 - DI NUCLEO TIPICO STORICO, DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA ED AMBIENTALE. . Norme tecniche di attuazione ed indici: A) Destinazioni d'uso. 1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) alberghiera e agrituristica; a1) agricola, eccetto allevamento zootecnico se non per consumo o uso proprio, previa verifica dell'Aas. Valgono i limiti di cui alla sezione B), comma 2; b) artigianale produttiva di beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici, o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesta, e senza depositi o lavorazioni all'aperto. Valgono i limiti di cui alla sezione B), comma 2; c) commerciale al dettaglio. Vale il limite di cui alla sezione B), comma 1, lettera i); d) direzionale; e) servizi e attrezzature collettive; f) residenziale; g) servizi di interesse residenziale; h) viabilità. 2. In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio di interesse residenziale o artigianale produttivo di beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici, o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesto, e senza depositi o lavorazioni all'aperto. 3. (Soppresso). B) Indici. 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) altezza: 1) m 9, o pari a esistente, salvo quanto previsto ai punti 2) e 3). È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue; 2) in opere di restauro e conservazione tipologica: pari a esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale; 3) in opere di trasformazione planivolumetrica ed in integrazione con presenza, entro 20 m, di edifici soggetti a vincolo culturale, di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, l'altezza media dell'opera oggetto di trasformazione planivolumetrica e dell'integrazione non può essere superiore al più alto degli edifici vincolati. b) distanza da confine: vale il codice civile; c) distanza da edifici soggetti a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004, parte seconda, distanti meno di m 20: pari a esistente; d) distanza da strada: m 0; e) indice di fabbricabilità fondiaria: 1) pari a esistente, salvo quanto previsto al punto 2);

2) ove previsto in disposizioni particolari anche ampliamento: 2.1) pari a esistente + 150 m<sup>3</sup> per ogni unità funzionale, salvo quanto previsto al punto 2.2); 2.2) per vecchio mulino di Colloredo: pari a esistente + volume ottenibile da chiusura con serramenti dell'80% di portici e logge; f) rapporto di copertura: pari a esistente + 75 m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale; g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non di una abitazione o accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 200 di percorso, minima: 1) stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori; 2) di relazione: 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti; 2.2) di Su artigianale: 10%; 2.3) di Sv commerciale al dettaglio: 60%; 2.4) di Su direzionale: 30%; 2.5) di Su di servizi e attrezzature collettive: 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%; 2.5.2) per recupero: 40%; 2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%. Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2003 per destinazione d'uso anche successiva commerciale al dettaglio non trovano applicazione. Per medie strutture di vendita vale la norma di cui alla legge regionale 29/2005, articolo 18, comma 5; h) superficie utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale, minima: 1) m<sup>2</sup> 55, salvo quanto previsto al punto 2); 2) per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superficie di m<sup>2</sup> 55 o superiore, nello stesso edificio: m<sup>2</sup> 45; i) superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m<sup>2</sup> 400, o pari a esistente. 2. La superficie di pavimento di destinazione d'uso agricola non agrituristica e di destinazione d'uso artigianale produttiva non può superare m<sup>2</sup> 100, o l'esistente + m<sup>2</sup> 20. C) Disposizioni particolari. 1. Gli interventi su edifici classificati in cartografia rispettano i criteri e sono articolati nei tipi seguenti: a) edificio di interesse storico e/o architettonico: 1) criterio di intervento: conservazione dell'involucro e dello schema distributivo. E' ammesso aumento del numero di unità immobiliari. Per vecchio mulino di Colloredo: mantenimento e riporto a vista di muri di pietra, sasso e/o mattone; 2) tipi di intervento: 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria; 2.2) restauro; 2.3) conservazione tipologica; 2.4) risanamento conservativo; 2.5) per vecchio mulino di Colloredo: ampliamento mediante chiusura con serramenti dell'80% di portici e logge; b) edificio di interesse tipologico ambientale: 1) criterio di intervento: rispetto della tipologia edilizia; 2) tipi di intervento: 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria; 2.2) restauro; 2.3) conservazione tipologica; 2.4) risanamento conservativo; 2.5) ristrutturazione edilizia, con demolizione eventuale parziale; 2.6) ampliamento; c) edificio di interesse ambientale: 1) criterio di intervento: rispetto della tipologia edilizia del complesso residenziale urbanistico in cui sono inseriti; 2) tipi di intervento: 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria; 2.2) restauro; 2.3) conservazione tipologica; 2.4) risanamento conservativo; 2.5) ristrutturazione edilizia; 2.6) ampliamento; d) edificio contrastante con il contesto tipologico-ambientale: 1) criterio di intervento: adeguamento a caratteristiche tipiche storiche del contesto, o realizzazione di neutralità rispetto a questo; 2) tipi di intervento: 2.1) manutenzione ordinaria e straordinaria; 2.2) restauro; 2.3) conservazione tipologica; 2.4) risanamento conservativo; 2.5) ristrutturazione edilizia; 2.6) ristrutturazione urbanistica; 2.7) ampliamento; e) edificio del quale è consentita la demolizione e rilocalizzazione: 1) criterio di intervento: demolizione e ricostruzione eventuale rispettosa della tipologia storica dell'insediamento; 2) tipo di intervento: demolizione e ricostruzione eventuale, anche in area diversa, a confine di proprietà o in accorpamento a edificio esistente; f) pertinenza (cortile, giardino) non edificabile: 1) criterio di intervento: conservazione di rapporti funzionali e visivi tra edifici e pertinenze tipici storici; 2) tipo di intervento: l'edificazione è vietata, se non per rilocalizzare edifici di cui è ammessa la demolizione e ricostruzione, in unione o aderenza a edifici esistenti, e per un volume non superiore a m<sup>3</sup> 200, o per realizzare ampliamenti; 2. Gli interventi su elementi edilizi e architettonici riportati in

cartografia rispettano i criteri seguenti: a) su fronte edilizio unitario da conservare: unitarietà del fronte edilizio e di caratteristiche architettoniche e decorative tipiche storiche; b) su paramento murario da conservare: conservazione o ripristino senza demolizione di paramento di pietra, sasso o mattone esistente e di eventuali elementi decorativi. La demolizione ed eventuale ricostruzione è ammessa tuttavia per ragioni di sicurezza. Nella ricostruzione il Comune può prescrivere l'arretramento o l'avanzamento per motivi di viabilità. Nel paramento murario possono essere costituite aperture e inseriti elementi di unione tra corpi di fabbrica diversi in coerenza con le tipologie storiche locali, realizzandosi le opere congrue con le caratteristiche originarie; c) su elementi decorativi, architettonici o naturali da conservare: conservazione o ripristino. E' ammesso l'abbattimento di alberi di pregio deperiti previo impegno di loro sostituzione con altri di stessa specie di altezza all'impalcato minima di m 2,5. E' ammesso il tamponamento di portali, arretrando il tamponamento rispetto al piano della facciata. 3. Salvo mantenimento, ripristino o conformazione a caratteristiche tipiche storiche locali diverse appropriate all'edificio: a) le coperture sono realizzate: 1) a falda/e; 2) con colmo orizzontale; 3) con pendenza di falda/e, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica: 3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento; 3.2) conforme alla tipologia rurale tradizionale riscontrabile nell'ambito territoriale oggetto d'intervento, esaustivamente giustificata e documentata da specifica ricerca tipologica; 4) con sporgenza da muratura perimetrale nel verso della pendenza non superiore a m 1,5; 5) con manto di laterizio naturale curvo a canale singolo. In edifici accessori è ammesso anche materiale diverso che ne riproduca fedelmente le caratteristiche visive. Resta salva la possibilità di realizzazione di terrazze senza aggetto, come previsto alla lettera d), punto 1); b) i muri esterni sono realizzati: 1) intonacati con malta di calce o cemento, o a vista di pietra, sasso, mattone o misti; 2) colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di pietra, sasso, mattone o misti a vista; c) le aperture di facciata rispettano: 1) una figura quadrata o rettangolare verticale, con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, eccetto porte, porte-vetrine e portoni; 2) uno schema di allineamento orizzontale e verticale. In tutte le aperture sono vietati serramenti di alluminio naturale o anodizzato e griglie metalliche avvolgibili o impacchettabili; d) le terrazze sono ammesse solo all'interno delle corti, e: 1) se senza aggetto: con parapetto, e di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio; 2) se in aggetto: 2.1) con montanti e copertura (ballatoio); 2.2) di sporgenza fino a m 1,5; e) gli impianti tecnologici sporgenti da edificio sono realizzati possibilmente non visibili da spazi pubblici; f) i pluviali e le grondaie sono realizzati di sezione circolare e semicircolare; g) le insegne sono realizzate di materiale opaco, esclusa plastica, illuminate da esterno; h) i pergolati sono realizzati di legno o ferro; i) i portici sono realizzati di profondità dal limite esterno delle colonne minima di m 2,5; l) i recinti di nuova costruzione verso spazio pubblico: 1) sono realizzati di muro. E' ammessa la realizzazione di aperture; 2) rispettano un'altezza minima di m 1,6 e massima di m 3, salvo che per cancellata o portale di forma tipica storica; m) (soppressa); n) le opere accessorie sono realizzate comunque di dimensione, forma, materiale e colore coerenti con gli edifici; o) in opere di recupero senza demolizione i muri di pietra e sasso a vista, consistenti e omogenei, e i portali di pietra o mattone ed altri elementi speciali di particolare interesse sono conservati o ripristinati a vista. Ove la demolizione o la trasformazione non sia necessaria per motivate esigenze le opere di cui al periodo precedente sono comunque conservate o ripristinate a vista. 3 bis. La realizzazione di tettoie e pertinenze costituenti attività edilizia libera è ammessa: a) a confine di proprietà o in accorpamento a edificio esistente; b) per un'altezza non superiore a metri 3; c) alla distanza minima di metri 10 da veduta in parete di abitazione di terzi antistante; d) nel rispetto delle norme di cui al comma 3. Le condizioni di cui al periodo primo sono da rispettarsi tutte. 4. Gli edifici esistenti difformi dai criteri di cui al comma 3 sono adeguati per con caratteristiche di neutralità rispetto al contesto nel caso di interventi parziali di recupero. 5. Il Comune può prescrivere la conservazione o il ripristino totale o parziale di elementi di interesse storico-artistico, documentale o ambientale esistenti, e in particolare di: a) sporti

di tetto di travi di legno a vista; b) portali carrai e pedonali; c) cornici e cornicioni sagomati; d) riquadrature di pietra, mattoni o intonaco lavorato; e) inferriate e cancelli in ferro lavorato; f) muri in pietra, ciottoli, mattoni o misti, a vista, consistenti ed omogenei; g) balconcini di pietra; h) loggiati; i) comignoli lavorati; l) inserti di pietra, laterizio, ceramica o ferro lavorati; m) pozzi e fontane in pietra; n) edicole religiose; o) pitture murali; p) frangisole di laterizio; q) parapetti di pietra o ferro lavorato; r) finestre di soffitte curvilinee o composite; s) pavimentazioni di ciottoli o cotto pregiato; t) opere artistiche; u) alberi notevoli. 6. Sono vietati cartelli pubblicitari. 7. Il progetto è corredato di fotografie di stato di fatto e, in caso di ristrutturazione e/o ampliamento, di un grafico interpretativo della tipologia originaria e dimostrativo della coerenza dell'intervento con l'insediamento tipico storico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano superiore la planimetria catastale presenta dei tramezzi che in realtà non ci sono.

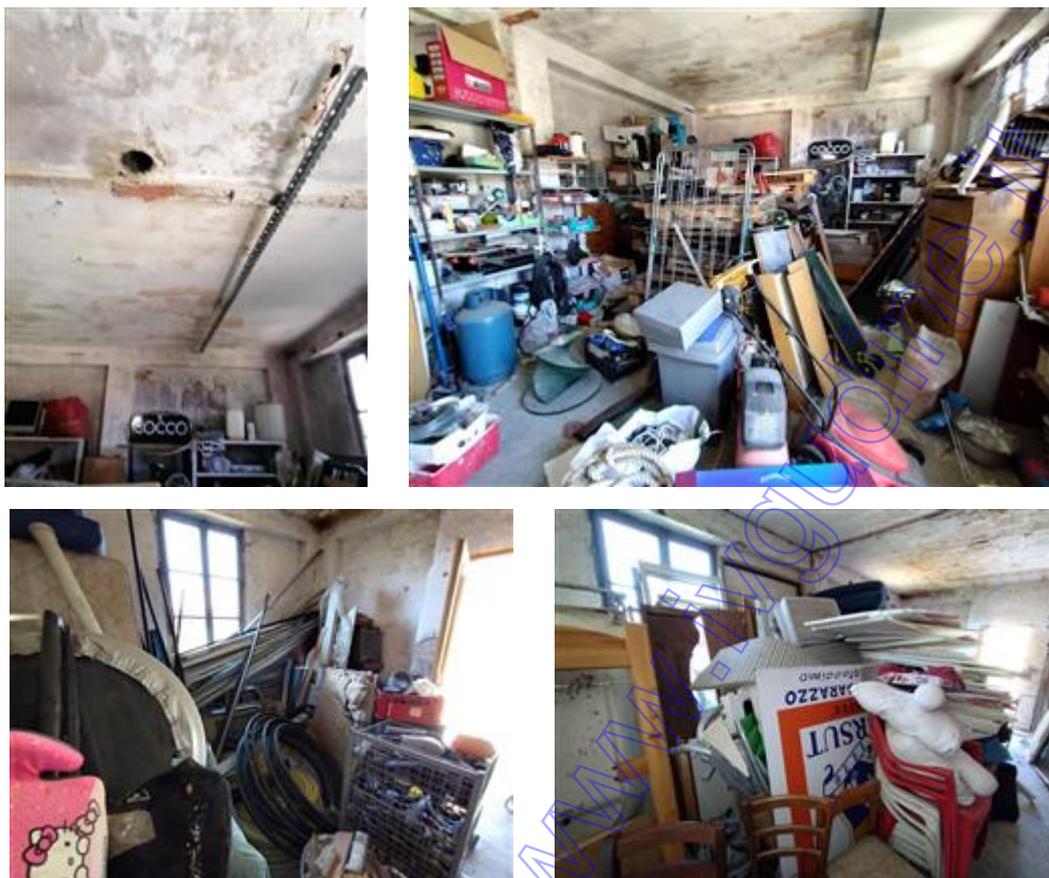
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PASIAN DI PRATO VIA PASIANO 11, FRAZIONE PASSONS

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a PASIAN DI PRATO via Pasiano 11, frazione Passons, della superficie commerciale di **160,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO\*\*)
- 1/2 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO\*\*)

Trattasi di un magazzino disposto su due piani, terra e primo, in pessimo stato di conservazione e manutenzione. **Il fabbricato ha l'uso in comproprietà del sub 3 sul quale vi è anche l'accesso sulla strada dal contratto di compravendita del sub 1 emerge che il subalteno 3 è bene comune ai sub 1 e 2**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 186 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq,

rendita 284,26 Euro, indirizzo catastale: Via Pasiano 11, piano: T-1, intestato a esecutati

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Campoformido.



SERVIZI

- municipio
- ospedale
- centro commerciale
- farmacie
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- tangenziale distante 3 Km
- autostrada distante 5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione non è presente, pertanto, ai fini della determinazione della classe energetica si





CLASSE ENERGETICA:

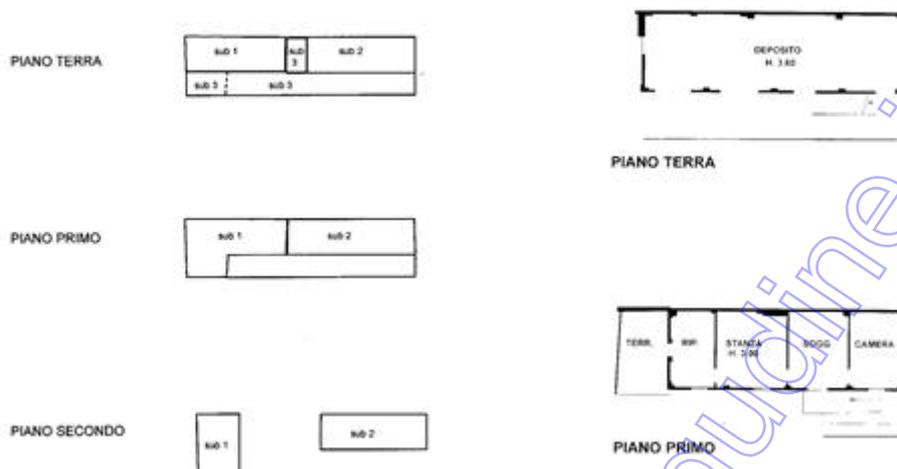


CONSISTENZA:

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   |
|-----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| magazzino piano terra | 67,00         | x | 100 %  | = | 67,00         |
| primo piano           | 67,00         | x | 90 %   | = | 60,30         |
| sottotetto            | 67,00         | x | 15 %   | = | 10,05         |
| metà terrazzo         | 13,80         | x | 25 %   | = | 3,45          |
| area comune sub 3     | 200,00        | x | 10 %   | = | 20,00         |
| <b>Totale:</b>        | <b>414,80</b> |   |        |   | <b>160,80</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare si ritiene di attribuire un valore economico a mq paria a € 400

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,80 x 400,00 = **64.320,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.320,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore

degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Passignano di Prato, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine

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  | deposito artigianale | 160,80      | 0,00            | 64.320,00          | 64.320,00          |
|    |                      |             |                 | <b>64.320,00 €</b> | <b>64.320,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattasi di un unico bene con alienazione di tutte le quote di proprietà

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

**€. 6.432,00**

|   |              |
|---|--------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):  | €. 1.000,00  |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | €. 56.888,00 |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>   |              |
| Riduzione del valore del <b>25%</b> 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: | €. 14.222,00 |
| 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:   | €. 166,00    |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | €. 42.500,00 |

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2023

## LOTTO 2

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

**A appartamento** a CASSACCO via Pontebbana 44, frazione Montegnacco, della superficie commerciale di **143,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)  
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre piani : T-1-2 oltre alla soffitta morta accessibile tramite botola presente nel soffitto del vano scale del secondo piano.

Il fabbricato è stato rimaneggiato interamente nel 1963 ma la parte a piano terra è stata edificata molto prima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 224 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: via Pontebbana 44, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

**A.1 altro terreno**, composto da cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 224 sub. 6 (catasto fabbricati)

**B box doppio** a CASSACCO via Pontebbana 44, frazione Montegnacco, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)  
trattasi di un autorimessa unica predisposta per contenere due automobili con serrande in lamiera di vecchia fattura

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 224 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: via Pontebbana, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>175,20 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>4,00 m<sup>2</sup></b>   |

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.880,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 77.000,00  
Data della valutazione: 18/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/03/2008 a firma di notaio Riccardo Petrorosso ai nn. 61660/12339 di repertorio, iscritta il 13/08/2008 a Udine ai nn. 7564/5191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 260.000.  
Importo capitale: 130.000.  
Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1376 di repertorio, trascritta il 11/07/2023 a Udine ai nn. 17476/13622, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da atto giudiziario

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di transito e carraio a peso del mappale 224 sub 5 per una larghezza di 3 metri corrente lungo il confine con l'area individuata col sub 6 e una lunghezza di m.13.50 partendo da via del Calvario

Ulteriori avvertenze:

Vincolo Idrogeologico : aree a edificazione condizionata per vincolo idrogeologico

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Attuale proprietario dal 5/03/2008 :**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 1/1 a mezzo atto compravendita  
 notaio Riccardo Petrorosso rep.61658/1237 del 5/03/2008 Trascritto a Udine il 13/03/2008  
 RG7564 RP 5191

**Precedenti proprietari: dal 3/08/1993 al 5/03/2008**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* proprietario per 1/24 quota ereditata in forza di  
 Denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* n 53 vol.1338 trascritta a Udine il  
 11/10/1995 RG20405 RP 14748

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* proprietario per 11/24 quota ereditata in forza di  
 Denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* n 53 vol.1338 trascritta a Udine il  
 11/10/1995 RG20405 RP 14748 e atto di compravendita notaio Giampaolo Missio rep. 35136 del  
 8/04/1978 trascritto a Udine il 9/05/1978 RG 8886 RP e per successione del padre \*\*\* DATO OSCURAT  
 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* atto n. 36

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* proprietario per 12/24 quota ereditata in forza di  
 Denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* n 53 vol.1338 trascritta a Udine il  
 11/10/1995 RG20405 RP 14748 e atto di compravendita notaio Giampaolo Missio rep. 35136 del  
 8/04/1978 trascritto a Udine il 9/05/1978 RG 8886 RP e per successione del padre \*\*\* DATO OSCURAT  
 \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* atto n. 36

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 11/63, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per lavori di sopraelevazione di fabbricato, presentata il 22/04/1963 con il n. 11/63 di protocollo, rilasciata il 25/05/1963, agibilità del 30/07/1965

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante generale n°46 Norme di attuazione, l'immobile ricade in zona Zona omogenea H 3.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16.3 - ZONA OMOGENEA H3.1 (Aree per attività commerciali esistenti.) 1. CARATTERISTICHE GENERALI La zona H3 interessa ambiti dove si riconosce l'esistenza di singole attività commerciali e di servizio. 2. OBIETTIVI DI PROGETTO Il piano si ripropone di riconoscere lo stato di fatto, apportando i correttivi possibili al fine di migliorare il funzionamento

delle aziende esistenti, la dotazione di servizi di supporto e la loro compatibilità con il sistema viario.

3. DESTINAZIONE D'USO La zona è destinata alle seguenti attività: ? commerciale al dettaglio, nei limiti fissati dagli strumenti di programmazione di settore; ? commerciale all'ingrosso; ? esercizi commerciali al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto; ? direzionale, fino al 40% del rapporto di copertura; ? servizi; ? residenza di servizio.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE Tale zona si attua per intervento diretto.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI R.C. max: 50% del lotto o non minore dell'esistente, se superiore; H. max: 7,50 m o pari esistente, se maggiore; D.E. min: 10,00 m; D.C. min: - 5,00 m; - in caso di ampliamento di fabbricato posto a distanza inferiore, non minore di quella esistente; D.S. min: - da viabilità regionale di 1° livello: 40,00 m; - da viabilità provinciale: 20,00 m; - da altra viabilità: 10,00 m; - in caso di ampliamento di fabbricato posto a distanza inferiore, non minore di quella esistente; D da T. Soima: - 10,00 m dal ciglio a campagna della scarpata o non minore dell'esistente, se inferiore.

Parcheggi di relazione: Le disposizioni di seguito riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali.

a) Esercizi commerciali al dettaglio: a.1 con sup. di vendita < 400 m<sup>2</sup> min 100% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale; a.2 con sup. di vendita > 400 m<sup>2</sup> e fino a m<sup>2</sup> 1.500 min 150% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale; a.3 con sup. di vendita > m<sup>2</sup> 1.500 min 200% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

b) Attività di commercio all'ingrosso, depositi: min 25% della sup. utile dell'edificio

c) Attività commerciale non alimentare a basso impatto: c.1 con sup. di vendita < 400 m<sup>2</sup> min 30% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale; c.2 con sup. di vendita > 400 m<sup>2</sup> e fino a m<sup>2</sup> 1.500 min 45% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale; c.3 con sup. di vendita > m<sup>2</sup> 1.500 min 60% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

d) Attività somministrazione al pubblico di alimenti e bevande: min 1 posto macchina ogni due utenti calcolati sulla potenzialità massima dell'attività, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

e) Attività di servizi: min 100% della superficie utile destinata a tali attività, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

f) Attività direzionali: min 80% della superficie utile destinata a tali attività, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

I parcheggi di cui sopra devono essere alberati nella misura di 1 albero ogni quattro stalli.

Residenza: Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa, annessa all'attività produttiva, con superficie max di 150 m<sup>2</sup> lordi, per il proprietario o per il personale di custodia, reperita nelle aree di pertinenza dell'attività.

6. NORME PARTICOLARI

6.1 Le aree scoperte, a servizio della struttura commerciale in oggetto, evidenziate con fondino grigio, sono destinate alla realizzazione di opere a verde attrezzato ed alla posa di attrezzature precarie di supporto all'attività commerciale per mostre e pubblicizzazione dei prodotti, quali: totem, chioschi, padiglioni, tende e simili, per la protezione ed esposizione delle merci al pubblico. In ogni caso le superfici impermeabilizzate e coperte non potranno superare, nel loro complesso, il 30% della superficie a ciò destinata e non concorrono alla determinazione della superficie coperta.

6.2 Sono fatti salvi, anche dopo scadenza, tutti i piani attuativi già approvati alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C., come evidenziati sulla Zonizzazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la

ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze

economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato in cattivo stato di manutenzione e conservazione con finestre del sottotetto rotte e tegole sconnesse

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- messa in sicurezza del sottotetto e del tetto: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 100 gg



Coveg S.r.l.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la presentazione della planimetria catastale del sub 3 (autorimessa) che pur essendo censita non risulta depositata presso l'UTE

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

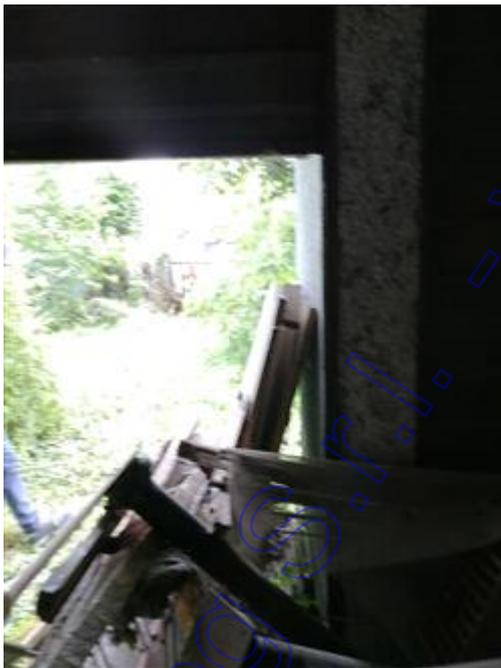
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a sub.3

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



Coveg S.r.l. - WWW.Ugolina.it



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

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

BENI IN CASSACCO VIA PONTEBBANA 44, FRAZIONE MONTEGNACCO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASSACCO via Pontebbana 44, frazione Montegnacco, della superficie commerciale di **143,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***)

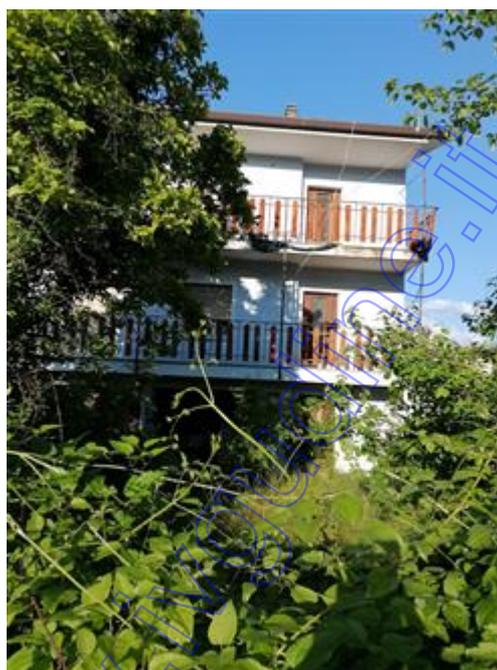
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa su tre piani : T-1-2 oltre alla soffitta morta accessibile tramite botola presente nel soffitto del vano scale del secondo piano.

Il fabbricato è stato rimaneggiato interamente nel 1963 ma la parte a piano terra è stata edificata molto prima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 224 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: via Pontebbana 44, piano: T-1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Tricesimo- Cassacco.



SERVIZI

centro commerciale

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione non è presente, pertanto, ai fini della determinazione della classe energetica si ritiene di applicare la categoria più sfavorevole corrispondente alla lettera G

La struttura portante è in muratura di laterizi con scale interne in calcestruzzo armato e rivestite con graniglia di marmo.

Al primo e scondo piano vi sono due terrazze ( una per ciascun piano) con pavimentazione in piastrelle di vecchia fattura e ringhiera di ferro. Il solaio delle terrazze è in cemento armato

I solai sono in latero cenneto con travetti e pignatte la pavimentazione degli appartamenti e in piastrelle di vecchia fattura.

Gl'impianti idrico ed elettrico non sono fruibili e si ritiene che, dato lo stato di conservazione e manutenzione, non siano adeguati alle norme attuali .

Il riscaldamento era dato da una centrale termica in pessimo stato di manutenzione e non a norma di legge . L'impianto di riscaldamento non è funzionante.



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



CLASSE ENERGETICA:



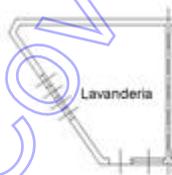
CONSISTENZA:

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*

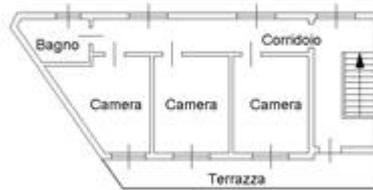
| descrizione                                     | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| cantina, centrale termica e ingresso vano scale | 44,00         | x | 30 %   | = | 13,20         |
| appartamenti primo e secondo piano              | 130,00        | x | 100 %  | = | 130,00        |
|   | 0,00          | x | %      | = | 0,00          |
| <b>Totale:</b>                                  | <b>174,00</b> |   |        |   | <b>143,20</b> |

PIANTA PIANO TERRA  
h=2,75 ml



PIANTA PIANO PRIMO  
h=2,60 ml



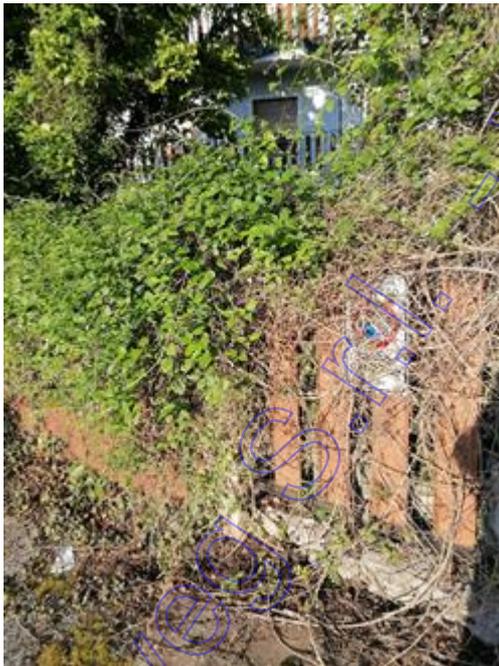
PIANTA PIANO SECONDO  
h=2,60 ml**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 224 sub. 6 (catasto fabbricati)

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|-------------|
| corte          | 200,00        | x | 2 %    | = | 4,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>200,00</b> |   |        |   | <b>4,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell'immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare si ritiene di attribuire un valore economico a mq paria a € 650

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 143,20 | x | 650,00 | = | <b>93.080,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 4,00   | x | 650,00 | = | <b>2.600,00</b>  |
|                               |        |   |        |   | <b>95.680,00</b> |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 95.680,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 95.680,00</b> |

BENI IN CASSACCO VIA PONTEBBANA 44, FRAZIONE MONTEGNACCO

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CASSACCO via Pontebbana 44, frazione Montegnacco, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO\*\*\*)  
trattasi di un autorimessa unica predisposta per contenere due automobili con serrande in lamiera di vecchia fattura

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 224 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: via Pontebbana, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1963.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Udine ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Tricesimo- Cassacco.



#### SERVIZI

centro commerciale

al di sotto della media COLLEGAMENTI ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 10 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La certificazione non è presente, pertanto, ai fini della determinazione della classe energetica si ritiene di applicare la categoria più sfavorevole corrispondente alla lettera G

L'interno delle autorimesse è in intonaco civile, e lapavimentazione è in battuto cementizio, i serramenti sono in lamiera, fatiscenti.



CLASSE ENERGETICA:



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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa    | 32,00        | x | 100 %  | = | 32,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>32,00</b> |   |        |   | <b>32,00</b> |



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell'immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su beni simili,

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare si ritiene di attribuire un valore economico a mq paria a € 350

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 350,00 = **11.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.200,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice

delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Cassacco, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine

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 | 143,20      | 4,00            | 95.680,00           | 95.680,00           |
| B  | box doppio   | 32,00       | 0,00            | 11.200,00           | 11.200,00           |
|    |              |             |                 | <b>106.880,00 €</b> | <b>106.880,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene viene pignorato per l'intera quota

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

**€. 4.000,00**

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

**€. 102.880,00**

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>25%</b> 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: | <b>€. 25.720,00</b> |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| Riduzione per arrotondamento:   | <b>€. 160,00</b>    |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€. 77.000,00</b> |

data 18/06/2024

il tecnico incaricato  
geom. Ugolina Toma

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)