



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

DOTT. VENIER FRANCESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geometra Claudio Del Fabbro

CF:DLFCLD55A07L195F

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 30

telefono: 0433750560

email: cldelfa@gmail.com

PEC: claudio.delfabbro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a SEDEGLIANO Via Contariva 4, frazione Gradisca, della superficie commerciale di **360,15** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)
- 500/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

L'edificio colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è di forma regolare, costituito da due unità immobiliari delle quali una (A), posta sui lati sud-est articolata su unico piano fuori terra ed un piano interrato, l'altra (B) è posta sui lati sud-ovest e si sviluppa su due livelli, il piano terra ed il piano primo.

Alloggio "A" identificato con il subalterno 5:

Questo è il più piccolo dei due alloggi ed è costituito:

-Al Piano Scantinato: con accesso dal vano scale interno vi sono n.3 locali di deposito, un locale lavanderia con annesso servizio igienico, un disimpegno e la centrale termica,

-Al Piano Terra: con ingresso direttamente dall'esterno, si accede al locale soggiorno, poi vi sono il locale cucina, un disimpegno, n.2 camere da letto, un bagno e un disimpegno e vano scale per l'accesso al piano scantinato.

Alloggio "B" identificato con il subalterno 6:

Questo è il più grande dei due alloggi di cui si compone l'edificio ed è costituito:

-Al Piano Terra: con ingresso direttamente dall'esterno, si accede al locale cucina, pranzo, mentre la zona soggiorno è rialzata rispetto al piano della zona pranzo di circa 120 centimetri. La zona notte comprende un disimpegno, n.2 camere da letto di cui una con guardaroba ed un locale bagno.

Dal soggiorno rialzato, si accede ad un servizio igienico con anti w.c., mentre proseguendo sull'adiacente vano scale si può raggiungere i locali del primo piano.

-Al Piano Primo: sono stati ricavati una soffitta, un locale ad uso ripostiglio ed una lavanderia.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, con ampia area di pertinenza esterna esclusiva (identificata con il subalterno 4), attrezzata a verde con proprio accesso carraio.

L'ubicazione dell'edificio risulta essere in zona piuttosto tranquilla;

La struttura portante verticale del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a., le scale in c.a, mentre i solai di piano sono in latero-cemento, così come l'orditura della copertura con falde a "Padiglione" mentre il manto di copertura è formato da tegole di cemento tipo



“Romana”.

Descrizione dei materiali di finitura

Le unità immobiliari sono state realizzate in due epoche diverse, l'alloggio più piccolo (A), è stato realizzato per primo in occasione della costruzione dell'edificio, lo stesso si presenta in buone condizioni, mentre l'alloggio (B), posto in lato sud-ovest è stato realizzato in un secondo tempo, a in occasione dell'ampliamento dell'edificio originario. Anche quest'ultimo si presenta in buone condizioni, e con finiture più recenti.

Entrambi gli alloggi comprendono locali (cantine, depositi, ripostigli, soffitte, ecc.) non residenziali ancora allo stato “grezzo”.

Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiali traspiranti.

Serramenti esterni:

I serramenti sono in legno a due ante, con vetro Termophan, mentre l'oscuramento è garantito da persiane nell'alloggio meno recente e da oscuri nell'altro alloggio.

Pavimentazioni:

Alloggio “A”: I locali ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno scale, bagno, corridoio sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione delle due camere da letto sono in moquette;

Alloggio “B”: I locali ingresso, cucina, pranzo, bagno e servizio igienico, sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione della zona soggiorno e le camere da letto sono in listoni di legno;

Tutti i locali del piano scantinato e primo piano, risultano privi di pavimentazione.

Rivestimenti interni:

Alloggio “A”: I rivestimenti dei locali cucina e bagno, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

La scala di accesso al piano interrato non è stata rivestita.

Alloggio “B”: I rivestimenti dei locali cucina e bagno, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

La scala di accesso al soggiorno sopraelevato è stata rivestita in legno, mentre la scala di accesso al piano primo è rivestita con piastrelle di ceramica smaltata.

Impianti:

Entrambe le unità immobiliari sono munite di impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria degli alloggi, che avviene attraverso due caldaie a condensazione.

La caldaia dell'alloggio “A” è ubicata nell'apposito locale centrale termica posto al piano scantinato;

La caldaia dell'alloggio “B” è ubicata nel locale lavanderia posto al primo piano;

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro elettrico generale dei due alloggi, sono presenti gli interruttori magneto-termico e differenziale;



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1302 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Comune di SEDEGLIANO, VIA CONTARIVA, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***

Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***, derivante da VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. UD0117984 in atti dal 05/09/2024 DIVISIONE (n. 117984.1/2024)

Coerenze: Con area di pertinenza (Sub 4)

ALLOGGIO "A": L'immobile nell'atto di pignoramento è identificato con il subalterno 1, è stata redatta la variazione catastale per l'identificazione dei beni e la suddivisione in lotti.
- foglio 37 particella 1302 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2[^], consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Comune di SEDEGLIANO, VIA CONTARIVA, T - 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***

Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***, derivante da VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. UD0117984 in atti dal 05/09/2024 DIVISIONE (n. 117984.1/2024)

Coerenze: Con area di pertinenza (Sub 4)

ALLOGGIO "B": L'immobile nell'atto di pignoramento è identificato con il subalterno 1, è stata redatta la variazione catastale per l'identificazione dei beni e la suddivisione in lotti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	360,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.750,00
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili sono attualmente occupati dai debitori e dalla famiglia del figlio.

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2004 a firma di Notaio Maraspin Giorgio ai nn. 70999/16037 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO***

, contro *** DATO OSCURATO***

, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Totale € 135.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di pignoramento..

N.B. DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2008 a firma di Notaio Stecca Lucia di Codroipo ai nn. 22758/5170 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO***

, contro *** DATO OSCURATO***

derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Totale € 375.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di pignoramento e altro terreno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2010 a firma di Notaio Stecca Lucia di Codroipo ai nn. 23477/5736 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Totale € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di pignoramento e altro terreno.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/03/2023 a firma di UNEP DEL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 738/2023 di repertorio, a favore di B *** DATO OSCURATO***

derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a I.



Immobili oggetto di pignoramento.

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***

, in forza di Atto di donazione (dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di Notaio Maraspin Giorgio di Codroipo ai nn. rep. 70998 - racc. 16036 di repertorio, registrato il 28/12/2004 a Udine ai nn. 11833 S.1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 (fino al 17/04/1975)

*** DATO OSCURATO***, in forza di Dichiarazione di successione *** DATO OSCURATO*** (dal 17/04/1975 fino al 24/05/1976), registrato il 07/10/1975 a Udine ai nn. n. 48 vol. 785.

Quote testamentarie: *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 5/9, *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 2/9, *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 2/9, *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 7/12 usufrutto.

*** DATO OSCURATO*** (1/1) e *** DATO OSCURATO*** (7/12 usufrutto), in forza di Atto di divisione (dal 24/05/1976 fino al 12/01/1978), con atto stipulato il 24/05/1976 a firma di Notaio Mareschi Nicolò di Fagagna ai nn. racc. 21555 - rep. 38615 di repertorio

*** DATO OSCURATO***, in forza di Atto assoggettamento di beni al regime della comunione legale fra coniugi (dal 12/01/1978 fino al 27/12/2004), con atto stipulato il 12/01/1978 a firma di Notaio Mareschi di Fagagna ai nn. 22888 racc. - 41045 rep. di repertorio, trascritto il 17/02/1977 a Udine ai nn. 3753-3424 R.G.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per l'esecuzione lavori edili **N. Pratica n. 136/75**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione rurale (casa abitazione ecc...), rilasciata il 01/03/1976 con il n. prot. 3504/75 di protocollo



Concessione Edilizia N. 60/78, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di realizzazione recinzione e alcune varianti al fabbricato rurale, rilasciata il 07/08/1978 con il n. Prot. 2770 di protocollo, agibilità del 22/08/1978 con il n. Pratica n. 60/78, prot. n. 2770 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. Pratica edilizia n. 19/95, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione recinzione del fondo, rilasciata il 08/06/1995 con il n. PROT. N. 847 di protocollo

Concessione edilizia N. 165/1997, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale, rilasciata il 29/07/1998 con il n. prot. gen. n. 7072 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B2 - Di completamento, estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo NTA : Art. 5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

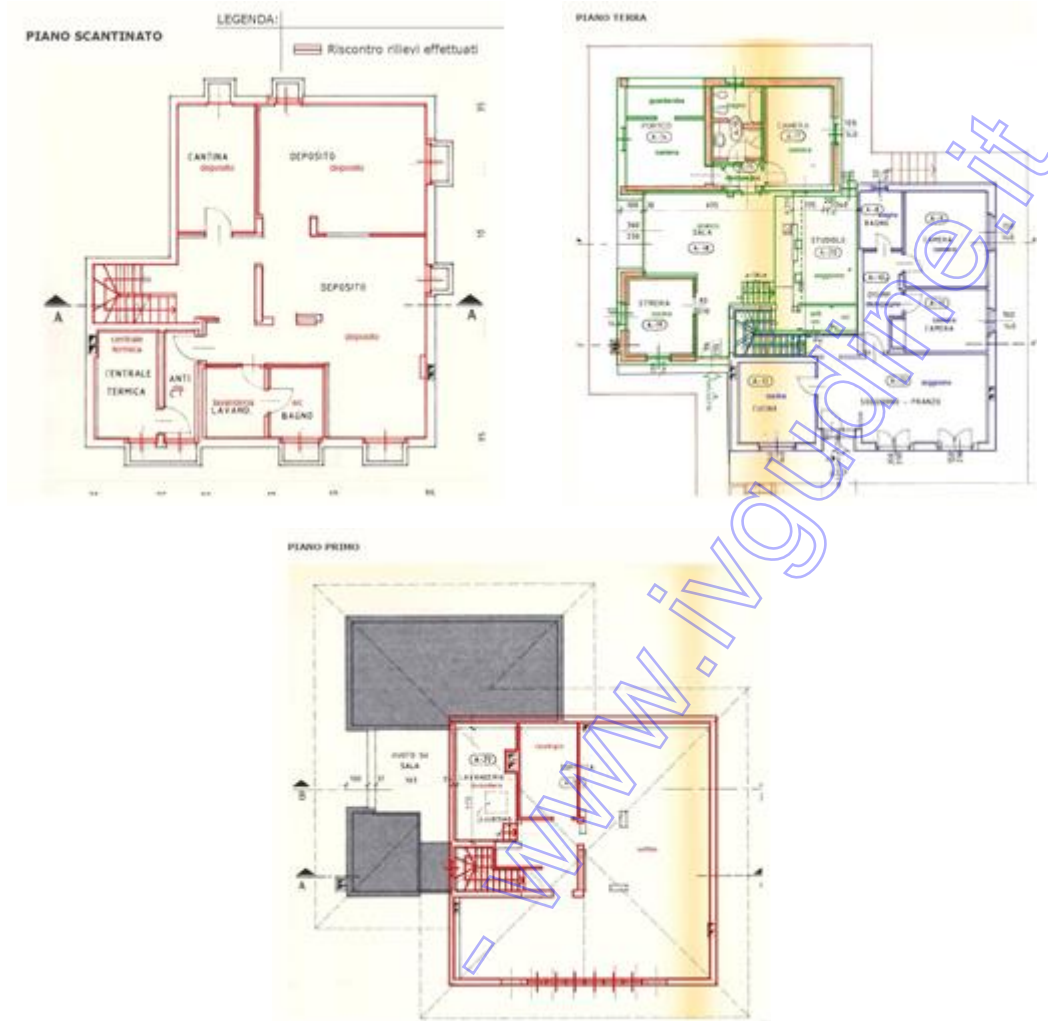
Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggi "A" e "B": Il Piano Scantinato in linea di massima risulta essere corrispondente al progetto approvato; Il Piano Terra nel progetto originario, approvato con Concessioni Edilizie, Prot. 3504/75 del 01.03.1976 e n. 60/70 di data 07.08.1978 dal comune di Sedegliano, prevedeva la costruzione di un unico alloggio, mentre con Concessione Edilizia, n. 165/1997 di data 29.07.1998 è stato successivamente approvato il progetto di variante, che prevedeva l'ampliamento dell'alloggio originario. Dalle rilevazioni effettuate, si è potuto riscontrare che nell'edificio sono state ricavate due unità immobiliari, delle quali una è occupata dagli esecutati, mentre l'altra, quella più recente è occupata dal figlio. (normativa di riferimento: Codice Regionale dell'Edilizia Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i.)

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

Questa situazione è riferita solamente a Edificio residenziale (sub 5 e 6).

Per il fatto che l'edificio all'epoca della sua costruzione, si trovava in zona agricola e lo stesso è stato autorizzato perché i richiedenti all'epoca erano iscritti ai coltivatori agricoli e in detta zona era consentita la costruzione di soli edifici finalizzati all'attività agricola, unitamente all'alloggio per il conduttore dei fondi. Essendo stati di fatto realizzati due alloggi, anziché uno così come autorizzato dal comune di Sedegliano, la richiesta di sanatoria edilizia, sarà ottenibile solo ed esclusivamente se il requisito della doppia conformità, prevista dal comma 2 ter dell'articolo 49 della Legge Regionale n.19 sarà modificato dalla regione con propria legge, a seguito delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001, con il recepimento del D.L. 69/2024 "Salva Casa" convertito in Legge 105/2024.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio non risultava essere conforme alle planimetrie catastali depositata all'Agenzia del Territorio e precisamente: Non era stato censito l'ulteriore alloggio realizzato in difformità alla Concessione Edilizia, n. 165/1997 di data 29.07.1998, mentre risultava ancora presente, l'autorimessa di pertinenza dell'unico alloggio ad oggi censito. Il piano primo (sottotetto), era difforme rispetto allo stato di fatto, per la diversa distribuzione degli spazi interni. Per quanto riguarda l'estratto di mappa, lo stesso risulta essere conforme all'edificato. A seguito della pratica catastale redatta con l'autorizzazione del Giudice, si è provveduto al deposito all'Agenzia del Territorio di Udine delle planimetrie catastali corrette. (normativa di riferimento: Legge n. 113 del 26/02/1994)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEDEGLIANO VIA CONTARIVA 4, FRAZIONE GRADISCA

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a SEDEGLIANO Via Contariva 4, frazione Gradisca, della superficie commerciale di **360,15** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)
- 500/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

L'edificio colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è di forma regolare, costituito da due unità immobiliari delle quali una (A), posta sui lati sud-est articolata su unico piano fuori terra ed un piano interrato, l'altra (B) è posta sui lati sud-ovest e si sviluppa su due livelli, il piano terra ed il piano primo.

Alloggio "A" identificato con il subalterno 5:

Questo è il più piccolo dei due alloggi ed è costituito:

-**Al Piano Scantinato:** con accesso dal vano scale interno vi sono n.3 locali di deposito, un locale lavanderia con annesso servizio igienico, un disimpegno e la centrale termica,

-**Al Piano Terra:** con ingresso direttamente dall'esterno, si accede al locale soggiorno, poi vi sono il locale cucina, un disimpegno, n.2 camere da letto, un bagno e un disimpegno e vano scale per l'accesso al piano scantinato.



Alloggio "B" identificato con il subalterno 6:

Questo è il più grande dei due alloggi di cui si compone l'edificio ed è costituito:

-Al Piano Terra: con ingresso direttamente dall'esterno, si accede al locale cucina, pranzo, mentre la zona soggiorno è rialzata rispetto al piano della zona pranzo di circa 120 centimetri. La zona notte comprende un disimpegno, n.2 camere da letto di cui una con guardaroba ed un locale bagno.

Dal soggiorno rialzato, si accede ad un servizio igienico con anti w.c., mentre proseguendo sull'adiacente vano scale si può raggiungere i locali del primo piano.

-Al Piano Primo: sono stati ricavati una soffitta, un locale ad uso ripostiglio ed una lavanderia.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, con ampia area di pertinenza esterna esclusiva (identificata con il subalterno 4), attrezzata a verde con proprio accesso carraio.

L'ubicazione dell'edificio risulta essere in zona piuttosto tranquilla;

La struttura portante verticale del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a., le scale in c.a, mentre i solai di piano sono in latero-cemento, così come l'orditura della copertura con falde a "Padiglione" mentre il manto di copertura è formato da tegole di cemento tipo "Romana".

Descrizione dei materiali di finitura

Le unità immobiliari sono state realizzate in due epoche diverse, l'alloggio più piccolo (A), è stato realizzato per primo in occasione della costruzione dell'edificio, lo stesso si presenta in buone condizioni, mentre l'alloggio (B), posto in lato sud-ovest è stato realizzato in un secondo tempo, a in occasione dell'ampliamento dell'edificio originario. Anche quest'ultimo si presenta in buone condizioni, e con finiture più recenti.

Entrambi gli alloggi comprendono locali (cantine, depositi, ripostigli, soffitte, ecc.) non residenziali ancora allo stato "grezzo".

Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiali traspiranti.

Serramenti esterni:

I serramenti sono in legno a due ante, con vetro Termophan, mentre l'oscuramento è garantito da persiane nell'alloggio meno recente e da oscuri nell'altro alloggio.

Pavimentazioni:

Alloggio "A": I locali ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno scale, bagno, corridoio sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione delle due camere da letto sono in moquette;

Alloggio "B": I locali ingresso, cucina, pranzo, bagno e servizio igienico, sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione della zona soggiorno e le camere da letto sono in listoni di legno;

Tutti i locali del piano scantinato e primo piano, risultano privi di pavimentazione.



Rivestimenti interni:

Alloggio "A": I rivestimenti dei locali cucina e bagno, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

La scala di accesso al piano interrato non è stata rivestita.

Alloggio "B": I rivestimenti dei locali cucina e bagno, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

La scala di accesso al soggiorno sopraelevato è stata rivestita in legno, mentre la scala di accesso al piano primo è rivestita con piastrelle di ceramica smaltata.

Impianti:

Entrambe le unità immobiliari sono munite di impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria degli alloggi, che avviene attraverso due caldaie a condensazione.

La caldaia dell'alloggio "A" è ubicata nell'apposito locale centrale termica posto al piano scantinato;

La caldaia dell'alloggio "B" è ubicata nel locale lavanderia posto al primo piano;

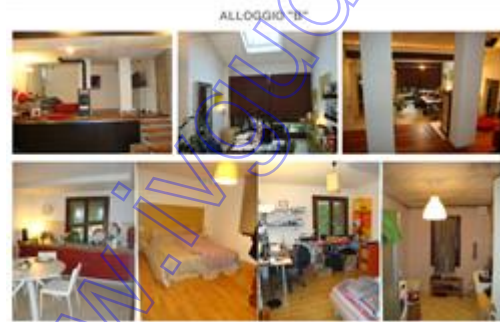
Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro elettrico generale dei due alloggi, sono presenti gli interruttori magneto-termico e differenziale;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1302 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Comune di SEDEGLIANO, VIA CONTARIVA, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***
Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***, derivante da VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. UD0117984 in atti dal 05/09/2024 DIVISIONE (n. 117984.1/2024)
Coerenze: Con area di pertinenza (Sub 4)
ALLOGGIO "A": L'immobile nell'atto di pignoramento è identificato con il subalterno 1, è stata redatta la variazione catastale per l'identificazione dei beni e la suddivisione in lotti.
- foglio 37 particella 1302 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2[^], consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Comune di SEDEGLIANO, VIA CONTARIVA, T - 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***
Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***, derivante da VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. UD0117984 in atti dal 05/09/2024 DIVISIONE (n. 117984.1/2024)
Coerenze: Con area di pertinenza (Sub 4)
ALLOGGIO "B": L'immobile nell'atto di pignoramento è identificato con il subalterno 1, è stata redatta la variazione catastale per l'identificazione dei beni e la suddivisione in lotti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1998.

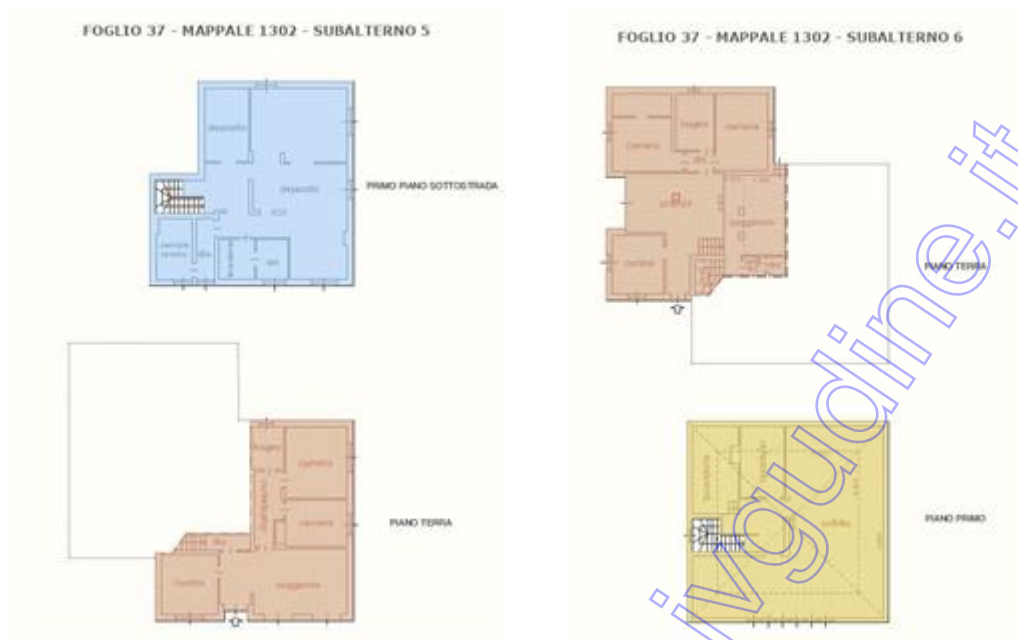




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(22/02/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 940,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stato utilizzato il procedimento denominato "Market Comparison Approach", di cui si allega la tabella che evidenzia la comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri ubicati nella stessa zona di provenienza e aventi le medesime caratteristiche.

Tale documento è parte integrante e sostanziale dello stesso rapporto di valutazione immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **277.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 277.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 277.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al “valore di liquidazione o di vendita forzata”, termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è operato per il caso in esame, utilizzando il metodo per comparazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

L'immobile oggetto di stima si ritiene possa collocarsi in un segmento di mercato medio (per dimensioni medie, localizzazione periferica, località turistica, destinazione residenziale commerciale con attività storica insediata, complesso con più unità), tutto ciò, in una perdurante fase di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi degli immobili vengono fortemente penalizzati. Le fonti dalle quali si sono attinte le informazioni per il confronto dei valori, sono i borsini immobiliari FIAIP e FIMAA, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio, ed in particolare per le comparazioni, le proposte di vendita dalle Agenzie Immobiliari della zona; così facendo si è potuto infatti giungere ad un parametro di comparazione con altri immobili simili a quelli in esame.

Considerato quanto sopra indicato viene stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, esponendo poi analiticamente anche le riduzioni di valore in funzione all'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, alla vetustà dello stato manutentivo, ed alle eventuali spese condominiali insolite.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

Per la misurazione è stato adottato il criterio della superficie esterna lorda (SEL), e nello specifico, è stata calcolata la superficie esterna lorda delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);

Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);

L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare;

La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera ispezione visiva e misurazioni esperite a campione;

Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;

Non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della



valutazione;

Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e forniti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccettuato);

Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate, se presenti, nel procedimento misto "Market Comparaison Approach + Sistema di Stima", allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare (doc. 4) a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine , ufficio del registro di Udine , conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Sedegliano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato 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	villa bifamiliare	360,15	0,00	277.000,00	277.000,00
				277.000,00 €	277.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.000,00
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:	€. 69.250,00
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:	€. 207.750,00

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



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a SEDEGLIANO Via Contariva, frazione Gradisca, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO***
- 500/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO***

L'edificio colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è di forma regolare, costituito da un grande locale adibito a magazzino, un locale deposito e un adiacente servizio igienico.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, con ampia area di pertinenza esterna esclusiva, attrezzata a verde con proprio accesso carraio.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri e travi in acciaio con tamponamento in mattoni "Leca".

La copertura è del tipo a due falde, è stata realizzata con pannelli prefabbricati in lamiera e coibentazione tipo "Monopanel".

Descrizione dei materiali di finitura

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '90, le murature perimetrali interne tipo "Leca" con medesima finitura a vista.

Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita anch'essa con mattoni Leca.

Serramenti esterni:

Costituiti da serramenti in alluminio a un'anta, privi di l'oscuramento.

Pavimentazioni e rivestimenti:

Nel locale adibito a magazzino è stata realizzata una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, mentre la pavimentazione del servizio igienico e del locale disimpegno è in piastrelle.

Impianti:

L'edificio risulta essere privo dell'impianto di riscaldamento, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria, la stessa è garantita da un "Boiler" elettrico, posto nel locale deposito.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro elettrico generale dei due alloggi, sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 425/516. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1302 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 134 mq, rendita 256,06 Euro, indirizzo catastale: Comune di SEDEGLIANO, VIA CONTARIVA sn, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***, derivante da VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. UD0117984 in atti dal 05/09/2024 DIVISIONE (n. 117984.1/2024)

Coerenze: A Nord-ovest con il mappale 948, a Nord-est con il subalterno 4, a Sud-est con la strada comunale e a sud-ovest con il mappale 56

L'immobile nell'atto di pignoramento è identificato con il subalterno 1, è stata redatta la variazione catastale per l'identificazione dei beni e la suddivisione in lotti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.675,00
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .

L'edificio è attualmente utilizzato dal figlio dei debitori per la sua attività lavorativa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2004 a firma di Notaio Maraspin Giorgio ai nn. 70999/16037 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro B*** DATO OSCURATO***

, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Totale € 135.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di pignoramento..

N.B. DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2008 a firma di Notaio Stecca Lucia di Codroipo ai nn. 22758/5170 di repertorio, a favore di B *** DATO OSCURATO***

derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Totale € 375.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di pignoramento e altro terreno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2010 a firma di Notaio Stecca Lucia di Codroipo ai nn. 23477/5736 di repertorio, a favore di *** DA' *** DATO OSCURATO***

, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Totale € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di pignoramento e altro terreno.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2023 a firma di UNEP DEL TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 738/2023 di repertorio, a favore di *** *** DATO OSCURATO***

, derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a I.

Immobili oggetto di pignoramento.

*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***

, in forza di Atto di donazione (dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma di Notaio Maraspin Giorgio di Codroipo ai nn. rep. 70998 - racc. 16036 di repertorio, registrato il 28/12/2004 a Udine ai nn. 11833 S 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 (fino al 17/04/1975)

*** DATO OSCURATO***, in forza di Dichiarazione di successione *** DATO OSCURATO*** (dal 17/04/1975 fino al 24/05/1976), registrato il 07/10/1975 a Udine ai nn. n. 48 vol. 785.

Quote testamentarie: *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 5/9, *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 2/9, *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 2/9, *** DATO OSCURATO*** per la quota pari a 7/12 usufrutto.

*** DATO OSCURATO*** in forza di Atto di divisione (dal 24/05/1976 fino al 12/01/1978), con atto stipulato il 24/05/1976 a firma di Notaio Mareschi Nicolò di Fagagna ai nn. racc. 21555 - rep. 38615 di repertorio

*** DATO OSCURATO***, in forza di Atto assoggettamento di beni al regime della comunione legale fra coniugi (dal 12/01/1978 fino al 27/12/2004), con atto stipulato il 12/01/1978 a firma di Notaio Mareschi di Fagagna ai nn. 22888 racc. - 41045 rep. di repertorio, trascritto il 17/02/1977 a Udine ai nn. 3753-3424 R.G.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **248/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli, rilasciata il 19/05/1992 con il n. Prot. gen. 7946/1990 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B2 - Di completamento, estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo NTA : Art. 5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio risulta essere leggermente difforme dal progetto autorizzato, relativamente all'altezza delle due falde, alla modifica di alcune forometrie e alla mancata realizzazione della parete divisoria originariamente prevista tra i locali deposito e centrale termica. (normativa di riferimento: Codice Regionale dell'Edilizia Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i.)

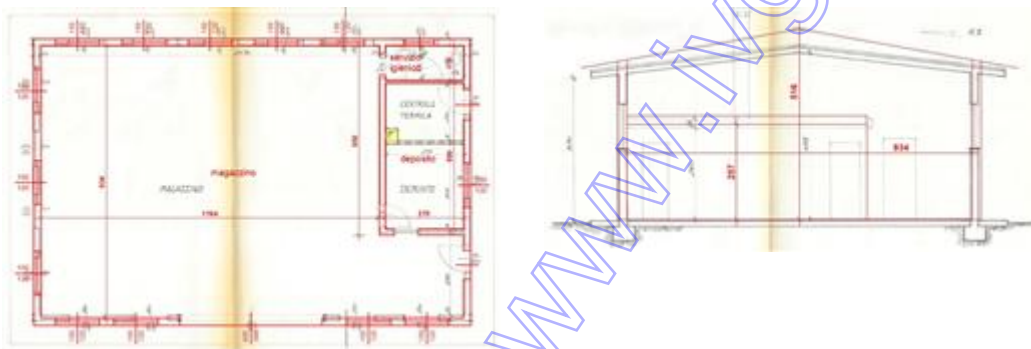
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzabile mediante l'articolo 49 comma 2 bis, la sanzione pari a Euro 400€.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche esclusa IVA e Cassa Geometri: €2.500,00
- Sanzione pecuniaria: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio, alla data del sopralluogo, non risultava essere conforme alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio e necessitava di un aggiornamento catastale in quanto era stata demolita la tramezzatura posta tra i locali deposito e centrale termica, oltre all'errata indicazione delle misure dell'altezza delle falde della copertura. A seguito della pratica catastale redatta con l'autorizzazione del Giudice, si è provveduto al deposito all'Agenzia del Territorio di Udine della planimetria catastale corretta. (normativa di riferimento: Legge n. 113 del 26/02/1994)

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEDEGLIANO VIA CONTARIVA, FRAZIONE GRADISCA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SEDEGLIANO Via Contariva, frazione Gradisca, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)
- 500/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

L'edificio colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è di forma regolare, costituito da un grande locale adibito a magazzino, un locale deposito e un adiacente servizio igienico.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, con ampia area di pertinenza esterna esclusiva, attrezzata a verde con proprio accesso carraio.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri e travi in acciaio con tamponamento in mattoni "Leca".

La copertura è del tipo a due falde, è stata realizzata con pannelli prefabbricati in lamiera e coibentazione tipo "Monopanel".

Descrizione dei materiali di finitura

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '90, le murature perimetrali interne tipo "Leca" con medesima finitura a vista.

Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è costituita anch'essa con mattoni Leca.

Serramenti esterni:

Costituiti da serramenti in alluminio a un'anta, privi di l'oscuramento.

Pavimentazioni e rivestimenti:

Nel locale adibito a magazzino è stata realizzata una pavimentazione in battuto di cemento lisciato, mentre la pavimentazione del servizio igienico e del locale disimpegno è in piastrelle.

Impianti:

L'edificio risulta essere privo dell'impianto di riscaldamento, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria, la stessa è garantita da un "Boiler" elettrico, posto nel locale deposito.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, nel quadro elettrico generale dei due alloggi, sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 425/516. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1302 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 134 mq, rendita 256,06 Euro, indirizzo catastale: Comune di SEDEGLIANO, VIA CONTARIVA sn, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO*** Proprietà per 500/1000 - Usufrutto per 7/24 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO***, derivante da VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. UD0117984 in atti dal 05/09/2024 DIVISIONE (n. 117984.1/2024)

Coerenze: A Nord-ovest con il mappale 948, a Nord-est con il subalterno 4, a Sud-est con la strada comunale e a sud-ovest con il mappale 56

L'immobile nell'atto di pignoramento è identificato con il subalterno 1, è stata redatta la variazione catastale per l'identificazione dei beni e la suddivisione in lotti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. 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:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

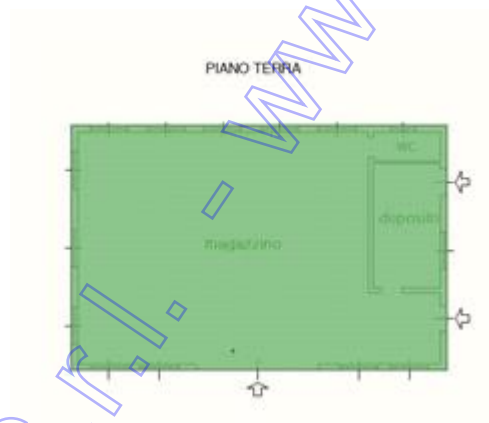
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'edificio in oggetto non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superfici ad uso magazzino	148,00	x	100 %	=	148,00
Totale:	148,00				148,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/08/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: Capannone



Indirizzo: Sedegliano, via Vittorio Veneto
 Superfici principali e secondarie: 1011
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 231.000,00 pari a 228,49 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(22/02/2024)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 410,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito delle ricerche e dei comparabili, tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.), si ritiene che il prezzo medio della valutazione possa corrispondere a 350,00 €/mq.

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	148,00	x	350,00	=	51.800,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 51.800,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 51.800,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al "valore di liquidazione o di vendita forzata", termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è operato per il caso in esame, utilizzando il metodo per comparazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).



Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

L'immobile oggetto di stima si ritiene possa collocarsi in un segmento di mercato medio (per dimensioni medie, localizzazione periferica, località turistica, destinazione residenziale commerciale con attività storica insediata, complesso con più unità), tutto ciò, in una perdurante fase di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi degli immobili vengono fortemente penalizzati. Le fonti dalle quali si sono attinte le informazioni per il confronto dei valori, sono i borsini immobiliari FIAIP e FIMAA, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio, ed in particolare per le comparazioni, le proposte di vendita dalle Agenzie Immobiliari della zona; così facendo si è potuto infatti giungere ad un parametro di comparazione con altri immobili simili a quelli in esame.

Considerato quanto sopra indicato viene stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, esponendo poi analiticamente anche le riduzioni di valore in funzione all'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, alla vetustà dello stato manutentivo, ed alle eventuali spese condominiali insolite.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

Per la misurazione è stato adottato il criterio della superficie esterna lorda (SEL), e nello specifico, è stata calcolata la superficie esterna lorda delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);

Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);

L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare;

La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera ispezione visiva e misurazioni esperite a campione;

Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;

Non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione;

Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e forniti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti



nessuno escluso e/o eccettuato);

Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate, se presenti, nel procedimento misto "Market Comparison Approach + Sistema di Stima", allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare (doc. 4) a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Sedegliano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato 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	deposito artigianale	148,00	0,00	51.800,00	51.800,00
				51.800,00 €	51.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.900,00**

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: **€. 12.225,00**

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: **€. 36.675,00**



data 09/09/2024

il tecnico incaricato
geometra Claudio Del Fabbro

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

