



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 152/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Sergio Di Lenardo**

CF:DLNSRG50R07H242Z

con studio in MOGGIO UDINESE (UD) VIA RIU 2

telefono: 0039043351409

fax: 043351409

email: sergiold@libero.it

PEC: sergio.dilenardo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2023

# LOTTO 1

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

**A** **opificio** a NIMIS Via Roma 6, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **57,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 30 mq, rendita 489,60 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord con la particella 67, a Est con via Roma, a Sud con particella 71 e a Ovest con particella 687

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** **appartamento** a NIMIS Via Roma 6, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **112,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1 - 2, ha un'altezza interna di ml. 2,70 - ml. 1,70 medio. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 266,59 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: PT - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord con la particella 67, a Est con via Roma, a Sud con particella 71 e a Ovest con particella 687

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1979.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>170,53 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>€. 110.953,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.215,13</b>
Data della valutazione:	<b>16/07/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 09/10/2008 a firma di notaio Alfredo Catena ai nn. 124525/32257 di repertorio, iscritta il 14/10/2008 a Udine ai nn. 29414/5711, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 112.000,00.

Importo capitale: 64.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni e 3 mesi

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

pignoramento, stipulata il 21/06/2023 a firma di Uff. Giudiziorio Tribunale Udine ai nn. 2059/2023 di repertorio, trascritta il 07/07/2023 a Udine ai nn. 17213/13414, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è unità condominiale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del Certificato ventennale redatto dal notaio Avv. Giovanna Menazzi di Udine del 28.07.2023 e successive verifiche ipocatastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine, si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di notaio Alfredo Catena ai nn. Rep.124524 di repertorio, trascritto il 14/10/2008 a Udine ai nn. 29413/19265

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/1972 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 15/06/1972 a firma di notaio Gianpaolo Missio ai nn. Rep. 18083 di repertorio, registrato il 28/06/1972 a Tarcento ai nn. 576 mod.I Vol. 56, trascritto il 04/07/1972 a Udine ai nn. 16205/14222

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

per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 04/02/2008 fino al 09/10/2008), registrato il 27/05/2008 a Udine ai nn. Den. n. 49 Vol.n. 1786, trascritto il 28/08/2008 a Udine ai nn. 24733716945.

Successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* giusta dichiarazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine e classificata al n. 49 Volume n. 1786. Trascritta in Conservatoria a Udine in data 28.08.2008 ai nn. 24733/16945. Al De Cujus subentrava il figlio \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con tacita accettazione dell'eredità per atto notaio Alfredo Catena di data 09.10.2008 Rep. 124524, Racc. 32256 e trascritta il 14.10.2008 ai nn. 29412/19264.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito la Certificazione di Comerciabilità datata 19.06.2024 - Prot. Assunto Digitalmente rilasciata dal Comune di NIMIS.

Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnico-amministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **Pratica Edilizia n. 426** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/77, presentata il 05/04/1979

con il n. All. 6 di protocollo, rilasciata il 08/11/1979 con il n. All. 6 di protocollo.

AGIBILITA - L.R. 09.11.1998 n. 13 art. 8 - Avuto riguardo a quanto disposto dall' art. 1 quinto comma, della legge 08.08.1977 n.546, in deroga alle vigenti disposizioni, per le unità immobiliari e gli edifici pubblici assistiti dai benefici previsti dalle leggi regionali di intervento nelle zone terremotate, il rilascio del certificato di regolare esecuzione o del certificato di collaudo, ovvero l' accertamento dello stato dei lavori sulla base del quale viene erogata la rata di saldo del contributo tiene luogo a tutti gli effetti del Certificato di ABITABILITA' o AGIBILITA'. Verbale di Accertamento della Regolare Esecuzione di data 09.08.1984

Concessione Edilizia n. 384 **N. Pratica Edilizia n. 426/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Proroga ultimazione lavori, presentata il 29/11/1982 con il n. Prot. n. 8136 di protocollo, rilasciata il 09/12/1982 con il n. 384 di protocollo

Autorizzazine Edilizia **N. Pratica Edilizia n. 17**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento recinzione, presentata il 16/02/1989 con il n. Prot. n. 975 di protocollo, rilasciata il 20/03/1989 con il n. 17 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B1 - Aree centrali del Capoluogo (art. 30 della NTA)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara: Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali. Di aver ispezionato di persona la proprietà. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità. Di non aver eseguito sondaggi sotterranei 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, lana di vetro e similari) 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, etc. Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Di non aver effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio. Di non aver effettuato accertamenti su

residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori. La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati

dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in

relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali. Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale

acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnicoamministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN NIMIS VIA ROMA 6, FRAZIONE CAPOLUOGO

### OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a NIMIS Via Roma 6, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **57,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 30 mq, rendita 489,60 Euro, indirizzo catastale: Via Roma , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord con la particella 67, a Est con via Roma, a Sud con particella 71 e a Ovest con particella 687

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

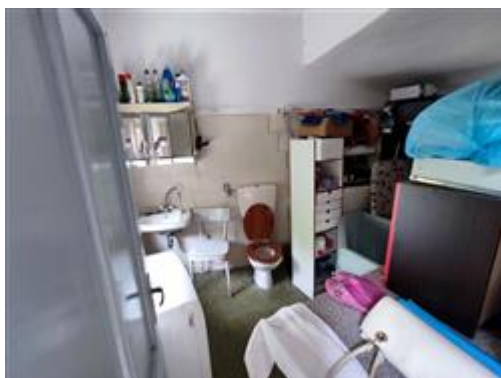




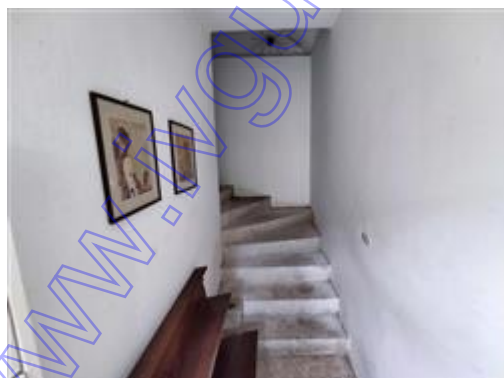
*Negozio fronte strada*



*Negozio (retro)*



*W.C.*



*Scale accesso piani superiori*



*Cortile interno Sub. 4*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine - Tarcento - Cividale del Friuli - Manzano - Tricesimo - Gemona del Friuli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte Monte Bernadia; Chiesetta S. Giovanni Battista a Ramandolo; Vigneto; Malghe di Porzus; Grotte di Villanova.



Forte del Monte Bernafra



Chiesa di San Giovanni Battista a Ramandolo



VIGNETO



Malaga Porcini



Villanova delle Grotte (Comune di Luovars)

SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Km. 59,500
- autostrada distante Km. 13,00 (Udine Nord - Tavagnacco)





ferrovia distante Km. 20 ( Stazione FF SS Udine)

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' opificio posto al piano terra, individuato con il Sub.1 della p.c. n. 70 del Fg. 34, è composto da n. 2 vani destinati a negozio, da un disimpegno/ingresso e vano scale comune anche al Sub. 2 e da un w.c. Lo stato di conservazioni risulta nella media ad eccezione del w.c., in parte ricavato nel sottoscala, che presenta carenze quali il completamento del rivestimento delle pareti in piastrelle. L' immobile è provvisto di impianto elettrico mentre e del tutto mancante l' impianto di riscaldamento. Nel vano negozio (retro negozio) è installata una stufa funzionante a legna con funzione, a prima vista, più di arredo che di produzione di calore. La pavimentazione dei locali è parte in linoleum, parte in marmette e parte in piastrelle. Le pareti come i solai sono intonacate al civile. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e le finestre son protette esternamente con persiane avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno complete in opera con ferramenta di sostegno e di chiusura. La parete verso via Roma è composta da un' unica vetrata, comprendente la porta di accesso, realizzata in alluminio anodizzato e vetro. La scala, a choccia, di accesso ai piani superiori e costruita in c.a.ed ha gli scalini bocciardati. Parte dell' impianto elettrico è stato revisionato. Agli atti non risulta depositato nessun certificato di Conformità. Tutti gli impianti, sia idrico che elettrico, risultano realizzati all' epoca degli interventi di Ristrutturazione - Legge Regionale 20.06.1977 n. 30.-

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta realizzati in alluminio

al di sotto della media 

*infissi interni:* ad anta realizzati in legno

mediocre 

*manto di copertura:* realizzato in laterizio

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in linoleum, marmette e piastrelle

mediocre 

*pareti esterne:* costruite in mista pietrame e mattoni

nella media 

*portone di ingresso:* ad anta realizzato in alluminio e vetro

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane avvolgibili realizzate in plastica

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in W.c. PT e bagno P1 realizzato in piastrelle

mediocre 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

nella media 

*solai:* laterocemento

nella media 



Ingresso opificio



Vista da Via Roma



Vista su via Roma lato Est



Veduta principale su via Roma

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*

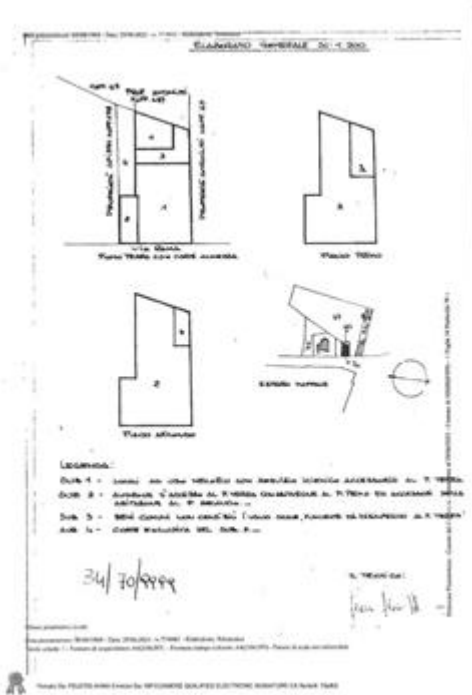
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio	57,57	x	100 %	=	57,57
<b>Totale:</b>	<b>57,57</b>				<b>57,57</b>



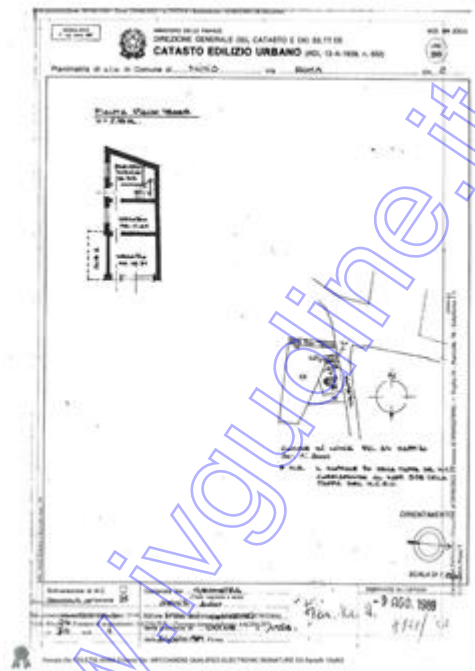
Estratto di Mappa

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI KENNEDY					
Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo	Indirizzo

Elenco Subalterni



Elaborato Planimetrico



Planimetria



Ortofoto



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell' immobile è stato calcolato tenendo conto di operazioni immobiliari simili operate in zona.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,57 x 750,00 = 43.177,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 43.177,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 43.177,50

BENI IN NIMIS VIA ROMA 6, FRAZIONE CAPOLUOGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a NIMIS Via Roma 6, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **112,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1 - 2, ha un'altezza interna di ml. 2,70 - ml. 1,70 medio. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 266,59 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: PT - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A Nord con la particella 67, a Est con via Roma, a Sud con particella 71 e a Ovest con particella 687

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1979.



Disimpegno 1° piano







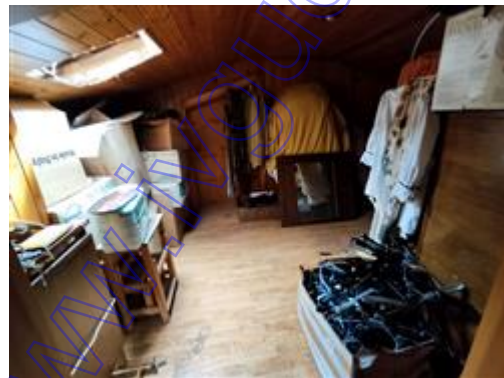
Bagno



Camera 1



Camera 2



Sottotetto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine - Tarcento - Cividale del Friuli - Manzano - Tricesimo - Gemona del Friuli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte Monte Bernadia; Chiesetta S. Giovanni Battista a Ramandolo; Vigneto; Malghe di Porzus; Grotte di Villanova.



Forte del Monte Bernadia



Chiesetta di San Giovanni Battista a Ramandolo





Nimis



Malbe Poron



Villanova delle Grotte, Comune di Lusevera

SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Km. 59,500
- autostrada distante Km. 13,00 (Udine Nord - Tavagnacco)
- ferrovia distante Km. 20 (Stazione FF SS Udine)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità immobiliare a destinazione residenziale con negozio al piano terra, oggetto di stima, è parte di un fabbricato, posto in via Roma, al civico 4/6, nel Comune di Nimis. Il bene in esame, di forma trapezoidale, corrisponde ad una costruzione isolata di remota edificazione (ante 1967) posta su tre livelli fuori terra (PT-P1° e P2° sottotetto).L' areale di edificazione, trovasi in zona centrale e a poca distanza dalla sede municipale. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale. Buona l'accessibilità alla rete stradale locale, ai mezzi pubblici e ai servizi atti alla residenza. L' immobile si affaccia a Nord, a Sud ed a Ovest su altre proprietà mentre l'affaccio a Est è su via Roma. La

presenza di parcheggi di relazione nella zona risulta più che buona. Il fabbricato, come detto sopra, è di edificazione anteriore al 1967 con interventi di ristrutturazione eseguiti a seguito dei noti eventi sismici che hanno colpito il Friuli nel 1976. Strutturalmente il fabbricato è realizzato in muratura mista. I solai di interpiano sono in laterocemento. Il solaio di copertura è del tipo a falde, in orditura lignea, con sovrastante manto in tegole laterizie, privo di isolamento. Unità immobiliare villa isolata - Fg 34 mapp. 70 sub. 2 – **ABITAZIONE**

L'alloggio oggetto di stima è parte, come detto, di un fabbricato isolato, confinante, sul lato Sud, con la farmacia, e ne occupa il primo ed il secondo piano. L'intero piano terra dell'immobile fa parte del Sub. 1 (Negozio di pelletteria), ad eccezione del vano ingresso/disimpegno e scala, che sono comuni anche al Sub. 2 (Abitazione). All'alloggio si accede direttamente dalla via Roma varcando il portone di accesso ivi posto e realizzato in metallo e vetro stampato. Si entra all'interno della proprietà e attraversando un ristretta corte si giunge al vero ingresso all'immobile con portone anch'esso realizzato in metallo e vetro. Salendo la scala che dal piano terra porta ai piani superiori si giunge al disimpegno del P1°, tipo ballatoio, che è anche base di partenza della scala in legno che porta al piano secondo/sottotetto. Il piano primo, comprendente l'abitazione, è composto, oltre dalla scala, da ingresso/pranzo, cucina, n. 2 camere da letto e servizio igienico/sanitario. La cucina ed il servizio igienico/sanitario sono interessati da importanti lavori di manutenzione. Il piano secondo/sottotetto, è formato da n. 3 vani comunicanti tra loro, agibili ma non abitabili, causa la ridotta altezza degli stessi. Due dei tre vani del sottotetto hanno la copertura della struttura del tetto rivestita in perlinato. Due locali sono pavimentati in linoleum mentre il terzo non è né pavimentato né controsoffittato. I serramenti sono in alluminio/vetro e privi di protezione esterna. I vani sono provvisti di impianto elettrico parte sotto traccia e parte a vista. Le porte sono in legno poste in opera complete di ferramenta di sostegno e di chiusura. Le finiture interne dell'alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (primi anni ottanta). La pavimentazione delle camere è realizzata in parchetti di legno, l'ingresso/pranzo in piastrelle, il bagno in piastrelle mentre è totalmente mancante nel vano adibito a cucina per lavori in corso. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetro e muniti di persiane avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno di vecchia fattura. Il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare è anch'esso in alluminio/vetro di semplice fattura privo di dispositivi di sicurezza ed antintrusione. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler a funzionamento elettrico posto nel bagno dell'appartamento. Esternamente, sul marciapiede di via Roma, è posta la cassetta di distribuzione del gas metano probabilmente per una futura utilizzazione. L'impianto elettrico è risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio. Lo stato e grado di manutenzione dell'appartamento risulta mediocre.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : ad anta battente realizzati in legno	mediocre	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in mista pietra e mattoni	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parchetti legno e linoleum	mediocre	
<i>portone di ingresso</i> : ad anta unica realizzato in alluminio e vetro	mediocre	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane avvolgibili realizzate in plastica	mediocre	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco al	mediocre	



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
appartamento	76,17	x	100 %	=	76,17
Androne	8,00	x	50 %	=	4,00
soffitta	65,57	x	50 %	=	32,78
<b>Totale:</b>	<b>149,74</b>				<b>112,96</b>



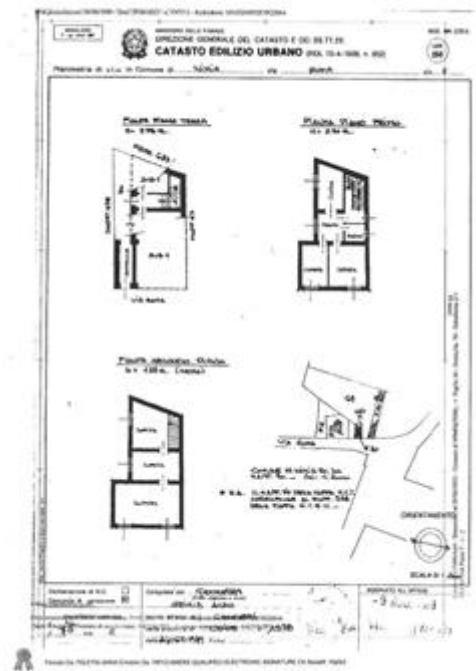
Estratto di Mappa



Elenco Subalterni



Elaborato Planimetrico



Planimetria





ORTOFOTO

Ortofoto



P.R.G.C.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell' immobile è stato calcolato tenendo conto di operazioni immobiliari simili operate in zona.-

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,96 x 600,00 = **67.776,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.776,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.776,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico di NIMIS, agenzie: Operanti in loco

### 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	opificio	57,57	0,00	43.177,50	43.177,50
B	appartamento	112,96	0,00	67.776,00	67.776,00
				<b>110.953,50 €</b>	<b>110.953,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce l'intero bene.

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:**€. 110.953,50****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:**€. 27.738,38**

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:**€. 83.215,13**

data 16/07/2024

il tecnico incaricato  
Sergio Di Lenardo