



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Cortiula

CF: CRTFRZ67D16L483Y

con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO

telefono: 043340596

fax: 043340596

email: fabrizio@emmecquadro.eu

PEC: fabrizio.cortiula@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a COSEANO VIA DELL'ARTIGIANATO 45, frazione LOCALITA' COSEANETTO, della superficie commerciale di **181,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto subalterno 2 si trova nel Comune di Coseano località Coseanetto, più precisamente in via dell'Artigianato, n. 45, lungo la strada provinciale che attraversa il Comune di Coseano e si trova in zona omogenea B3 – Aree di completamento del PRGC dello stesso comune.

L'immobile oggetto del lotto 1 è un'unità commerciale, composta da un piano seminterrato con accesso anche esterno dalla corte comune ed un piano terra a cui si accede direttamente dalla strada principale oppure dal retro sempre dalla corte comune. L'unità in questione è destinata ad uso bar.

Al piano terra troviamo i locali principali per l'attività: due grandi vani uso sala e bar con arredo fisso per quanto riguarda il bancone del bar, questi vani sono collegati direttamente con un piccolo servizio igienico, un disimpegno che dal retro del banco di somministrazione porta a una piccola cucina e alle scale per accedere al piano seminterrato. In questo piano troviamo locali di servizio, come: due cantine, un grande ripostiglio ed un piccolo bagno. I locali risultano liberi, ma in pessime condizioni. Dalla corte comune sul retro troviamo una piccola rampa per l'accesso direttamente al piano seminterrato ed una terrazza praticabile rialzata con una scalinata di accesso alla sala del bar al piano terra.

All'interno tutti i pavimenti sono in piastrelle come anche il servizio igienico e la piccola cucina. Il w.c. inoltre è rivestito anche sui muri in piastrelle.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri per quanto riguarda la sala e i vani principali. La cucina, il servizio igienico necessitano di una revisione sostanziale per quanto riguarda l'impiantistica. Sicuramente all'unità immobiliare serviranno diversi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel presente Lotto insite una pergola in legno in stato precario esterna, adiacente ai bagni, completamente abusiva da demolire. (vedi elaborato grafico allegato)

Centrale termica esterna in un vano comune

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la caldaia è posta al piano seminterrato in un vano comune con accesso esterno. Il proprietario non ha messo a disposizione alcun tipo di dichiarazione inerente l'impianto e non si è potuto verificare il suo funzionamento.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto non si è potuto verificare e il proprietario non ha dato disponibilità per l'indicazione di dove si possa trovare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e piano terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 118, rendita 1.261,50 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ARTIGIANATO, 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario, a nord con Bene comune non cedibile (corte), mappale 212, mappale 213, strada comunale via dell'artigianato, mappale 214, mappale 658, mappale 656

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.200,00
Data della valutazione:	02/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da interrogazione presso l'agenzia delle entrate risulta in essere un contratto di locazione inerente il sub. 2. Contratto allegato alla presente relazione registrato al n. 7541 serie 3T atti privati N.A. di data 02/09/2019. Alla data del sopralluogo l'immobile come da documentazione fotografica allegata non risulta più locato e privo di tutti gli arredi.

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 **giudiziale**, iscritta il 14/04/2022 a UDINE ai nn. 10188/1483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA

La formalità è riferita solamente a SUB. 2 E SUB. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 110 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a UDINE ai nn. 32300/23978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a SUB. 2 E SUB. 4

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:	
Non risultano tabelle millesimali inerenti le parti comuni del fabbricato.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PERMUTA (dal 27/12/2019), con atto stipulato il 27/12/2019 a firma di NOTAIO CAVALLO COSIMO ai nn. 67454/20602 di repertorio, trascritto il 02/01/2020 a UDINE ai nn. 59/54

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Vendita (dal 13/04/1995 fino al 05/10/2017), con atto stipulato il 13/04/1995 a firma di notaio ROBERTO CUTROPIA ai nn. 74615/18396 di repertorio, trascritto il 27/04/1995 a UDINE ai nn. 8884/6413

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA (dal 05/10/2017 fino al 27/12/2019), con atto stipulato il 05/10/2017 a firma di CAVALLO COSIMO ai nn. 65641/19301 di repertorio, trascritto il 11/10/2017 a UDINE ai nn. 23807/16704

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 329, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI AMPLIAMENTO , rilasciata il 01/03/1967 con il n. 329 di protocollo, agibilità del 15/02/1969 con il n. 329 di protocollo.

A seguito lavori di ampliamento è stata modificata la sagoma dell'immobile con un ulteriore ampliamento anche dei servizi igienici. Con il rilascio dell'agibilità l'immobile è legittimo ai sensi della circolare della direzione centrale infrastrutture e territorio della Regione Friuli Venezia Giulia n. 0036047/P del 22/06/2020 che stabilisce la legittimità del fabbricato alla data del rilascio del

certificato di agibilità.

Soprelevazione parziale e rifacimento del tetto **N. 91/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Soprelevazione parziale del tetto, rilasciata il 13/10/1978 con il n. 91/78 di protocollo

AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA **N. A2000005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un terrazzo esistente ed apertura di una porta finestra in sostituzione della finestra esistente, presentata il 10/05/2000, rilasciata il 10/05/2000 con il n. 3425 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 6497/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento della copertura mediante eliminazione dei coppi esistenti, posa di nuovo tavolato superiore, guaina ardesia e posa, sostituzione scossalna e mantovane, presentata il 12/08/2005 con il n. 6497 di protocollo, rilasciata il 12/08/2005 con il n. 6497 di protocollo.

Fine lavori depositata il dì 11 aprile 2006 prot. 3025

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccola tettoia (pergola in legno) abusiva da demolire (vedi elaborato grafico). Piccole modifiche interne realizzabili con edilizia libera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda le difformità con le planimetrie catastali, al piano seminterrato troviamo piccole modifiche di lesene interne, una finestra che non era stata segnalata e non sono stati segnati gli scalini per accedere alla cantina. Al piano terra troviamo anche qui minime variazioni interne, una finestra che non era stata segna in bagno, una porta interna che è diventata finestra e l'inserimento di una porta per dividere il disimpegno dalla cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSEANO VIA DELL'ARTIGIANATO 45, FRAZIONE LOCALITA'
COSEANETTO

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a COSEANO VIA DELL'ARTIGIANATO 45, frazione LOCALITA' COSEANETTO, della superficie commerciale di **181,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto subalterno 2 si trova nel Comune di Coseano località Coseanetto, più precisamente in via dell'Artigianato, n. 45, lungo la strada provinciale che attraversa il Comune di Coseano e si trova in zona omogenea B3 – Aree di completamento del PRGC dello stesso comune.

L'immobile oggetto del lotto 1 è un'unità commerciale, composta da un piano seminterrato con accesso anche esterno dalla corte comune ed un piano terra a cui si accede direttamente dalla strada principale oppure dal retro sempre dalla corte comune. L'unità in questione è destinata ad uso bar.

Al piano terra troviamo i locali principali per l'attività: due grandi vani uso sala e bar con arredo fisso per quanto riguarda il bancone del bar, questi vani sono collegati direttamente con un piccolo servizio igienico, un disimpegno che dal retro del banco di somministrazione porta a una piccola cucina e alle scale per accedere al piano seminterrato. In questo piano troviamo locali di servizio, come: due cantine, un grande ripostiglio ed un piccolo bagno. I locali risultano liberi, ma in pessime condizioni. Dalla corte comune sul retro troviamo una piccola rampa per l'accesso direttamente al piano seminterrato ed una terrazza praticabile rialzata con una scalinata di accesso alla sala del bar al piano terra.

All'interno tutti i pavimenti sono in piastrelle come anche il servizio igienico e la piccola cucina. Il w.c. inoltre è rivestito anche sui muri in piastrelle.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri per quanto riguarda la sala e i vani principali. La cucina, il servizio igienico necessitano di una revisione sostanziale per quanto riguarda l'impiantistica. Sicuramente all'unità immobiliare serviranno diversi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel presente Lotto insite una pergola in legno in stato precario esterna, adiacente ai bagni, completamente abusiva da demolire. (vedi elaborato grafico allegato)

Centrale termica esterna in un vano comune

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la caldaia è posta al piano seminterrato in un vano comune con accesso esterno. Il proprietario non ha messo a disposizione alcun tipo di dichiarazione inerente l'impianto e non si è potuto verificare il suo funzionamento.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto non si è potuto verificare e il proprietario non ha dato disponibilità per l'indicazione di dove si possa trovare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e piano terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 238 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 118, rendita 1.261,50 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ARTIGIANATO, 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario, a nord con Bene comune non cedibile (corte), mappale 212, mappale 213, strada comunale via dell'artigianato, mappale 214, mappale 658, mappale 656

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1978.

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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

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 l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;

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. amianti) 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 fabbricato, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

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 relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.

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.

Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;

Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività

professionale e divulgazione delle informazioni.

CLASSE ENERGETICA:



[394,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 64131-2019-UD-APE-DEF registrata in data 19/12/2019

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
piano terra BAR	102,34	x	100 %	=	102,34
piano terra ACCESSORI	25,49	x	100 %	=	25,49
piano terra TERRAZZA	15,80	x	20 %	=	3,16
piano seminterrato ACCESSORI	100,65	x	50 %	=	50,33
Totale:	244,28				181,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Attività commerciale posta al piano terra con accessori e depositi al piano seminterrato. Superficie commerciale pari a mq. 181,32 x 500,00 = €. 90.657,50 arrotondato a €. 90.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la

consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 - Semestre 1°

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di COSEANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

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	bar	181,32	0,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato è già suddiviso in subalterni, le unità immobiliari sono già suddivise.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 88.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COSEANO VIA DELL'ARTIGIANATO 45, frazione LOCALITA' COSEANETTO, della superficie commerciale di **156,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il fabbricato in oggetto subalterno 4 si trova nel Comune di Coseano località Coseanetto, più precisamente in via dell'Artigianato, n. 45, lungo la strada provinciale che attraversa il Comune di Coseano e si trova in zona omogenea B3 – Aree di completamento del PRGC dello stesso comune.

L'immobile oggetto del lotto 2 è un'unità ad uso residenziale (in cui risiede l'esecutato), composta da un piano primo, con accesso dal vano scala ad uso esclusivo, ed un piano secondo (sottotetto) a cui si accede direttamente dall'appartamento.

Il primo piano, dove sono presenti tutti i vani principali, è così composto: disimpegno su cui si affacciano la cucina, una camera da letto, un ripostiglio, altre due camere, una terrazza e altri due piccoli ripostigli. Dal disimpegno sopra descritto tramite un corridoio si accede al servizio igienico di piano.

Quasi tutte le stanze sono rivestite, compreso il soffitto, da carta da parati, troviamo finiture anni '70, in qualche stanza sono presenti dei controsoffitti. In alcune stanze in gran parte delle pareti e dei soffitti è presente muffa.

Sulle murature, soprattutto della parte dell'edificio più vecchio troviamo una serie di fessurazioni anomale.

I pavimenti sono parte in piastrella e parte in linoleum, con battiscopa in legno.

Nel disimpegno troviamo due condizionatori per la climatizzazione estiva/invernale.

L'unità esterna del condizionatore è stata posizionata in soffitta. La condensa creata dall'unità esterna viene raccolta da un contenitore in alluminio (padella) e molto probabilmente le infiltrazioni del solaio al piano primo sono dovute anche da questo fattore.

La produzione di acqua calda al piano viene garantita da un boiler elettrico posto nel vano adibito a bagno.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la caldaia è posta al piano seminterrato in un vano comune con accesso esterno. Il proprietario non ha messo a disposizione alcun tipo di dichiarazione inerente l'impianto e non si è potuto verificare il suo funzionamento.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto non si è potuto verificare e il proprietario non ha dato disponibilità per l'indicazione di dove si possa trovare.

Impianto elettrico sotto traccia funzionante, ma privo di dichiarazioni di conformità.

Porte interne in legno tamburato, i serramenti delle finestre sono in legno termophan.

Il sottotetto è al grezzo, uso soffitta e locali di deposito, Si accede tramite una scala in cemento che è stata modificata in corso di lavori. La pavimentazione è calcestruzzo a vista grezzo. La struttura della copertura è in legno completamente a vista. I serramenti sono in legno vetro singolo.

L'unità immobiliare necessita di un'urgente manutenzione ordinaria e straordinaria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 250 e 280. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 238 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ARTIGIANATO, 45, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario, a nord con Bene comune non cedibile (corte), mappale 212, mappale 213, strada comunale via dell'artigianato, mappale 214, mappale 658, mappale 656

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00
Data della valutazione:	02/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Unità immobiliare acquistata il 13/04/1995. L'esecutato è residente dal 26/08/1994 desatinata alla sua abitazione principale.

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 **giudiziale**, iscritta il 14/04/2022 a UDINE ai nn. 10188/1483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA

La formalità è riferita solamente a SUB. 2 E SUB. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 110 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 a UDINE ai nn. 32300/23978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a SUB. 2 E SUB. 4

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:	
Non risultano tabelle millesimali inerenti le parti comuni del fabbricato.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Vendita, con atto stipulato il 13/04/1995 a firma di notaio ROBERTO CUTROPIA ai nn. 74615/18396 di repertorio, trascritto il 27/04/1995 a UDINE ai nn. 8884/6413

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 329**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **LAVORI DI AMPLIAMENTO** , rilasciata il 01/03/1967 con il n. 329 di protocollo, agibilità del 15/02/1969 con il n. 329 di protocollo.

A seguito lavori di ampliamento è stata modificata la sagoma dell'immobile con un ulteriore ampliamento anche dei servizi igienici. Con il rilascio dell'agibilità l'immobile è legittimo ai sensi della circolare della direzione centrale infrastrutture e territorio della Regione Friuli Venezia Giulia n. 0036047/P del 22/06/2020 che stabilisce la legittimità del fabbricato alla data del rilascio del certificato di agibilità.

Soprelevazione parziale e rifacimento del tetto **N. 91/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Soprelevazione parziale del tetto, rilasciata il 13/10/1978 con il n. 91/78 di protocollo

AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA **N. A2000005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un terrazzo esistente ed apertura di una porta finestra in sostituzione della finestra esistente, presentata il 10/05/2000, rilasciata il 10/05/2000 con il n. 3425 di protocollo

DENUUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 6497/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento della copertura mediante eliminazione dei coppi esistenti, posa di nuovo tavolato superiore, guaina ardesia e posa, sostituzione scossalna e mantovane, presentata il 12/08/2005 con il n. 6497 di protocollo, rilasciata il 12/08/2005 con il n. 6497 di protocollo.
Fine lavori depositata il dì 11 aprile 2006 prot. 3025

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche interne realizzabili con edilizia libera
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda le difformità con le planimetrie catastali abbiamo al piano primo piccole modifiche di tramezzature interne, lesene e la finestra del bagno presente, ma in posizione diversa. La scala che dal piano primo porta al sottotetto è leggermente diversa e lo si nota soprattutto nella planimetria del piano secondo (sottotetto). In questo piano troviamo come differenze l'apertura di una nuova finestra, una finestra esistente è stata tamponata solo dall'interno, la presenza di nuovi pilastri per tenere su il tetto nuovo della parte ampliata. Il disegno della copertura presente nella planimetria catastale agli atti risulta essere probabilmente ancora quello vecchio.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSEANO VIA DELL'ARTIGIANATO 45, FRAZIONE LOCALITA'
COSEANETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSEANO VIA DELL'ARTIGIANATO 45, frazione LOCALITA' COSEANETTO, della superficie commerciale di **156,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in oggetto subalterno 4 si trova nel Comune di Coseano località Coseanetto, più precisamente in via dell'Artigianato, n. 45, lungo la strada provinciale che attraversa il Comune di Coseano e si trova in zona omogenea B3 – Aree di completamento del PRGC dello stesso comune.

L'immobile oggetto del lotto 2 è un'unità ad uso residenziale (in cui risiede l'esecutato), composta da un piano primo, con accesso dal vano scala ad uso esclusivo, ed un piano secondo (sottotetto) a cui si accede direttamente dall'appartamento.

Il primo piano, dove sono presenti tutti i vani principali, è così composto: disimpegno su cui si affacciano la cucina, una camera da letto, un ripostiglio, altre due camere, una terrazza e altri due piccoli ripostigli. Dal disimpegno sopra descritto tramite un corridoio si accede al servizio igienico di piano.

Quasi tutte le stanze sono rivestite, compreso il soffitto, da carta da parati, troviamo finiture anni '70, in qualche stanza sono presenti dei controsoffitti. In alcune stanze in gran parte delle pareti e dei soffitti è presente muffa.

Sulle murature, soprattutto della parte dell'edificio più vecchio troviamo una serie di fessurazioni anomale.

I pavimenti sono parte in piastrella e parte in linoleum, con battiscopa in legno.

Nel disimpegno troviamo due condizionatori per la climatizzazione estiva/invernale.

L'unità esterna del condizionatore è stata posizionata in soffitta. La condensa creata dall'unità esterna viene raccolta da un contenitore in alluminio (padella) e molto probabilmente le infiltrazioni del solaio al piano primo sono dovute anche da questo fattore.

La produzione di acqua calda al piano viene garantita da un boiler elettrico posto nel vano adibito a bagno.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la caldaia è posta al piano seminterrato in un vano comune con accesso esterno. Il proprietario non ha messo a disposizione alcun tipo di dichiarazione inerente l'impianto e non si è potuto verificare il suo funzionamento.

Per quanto riguarda l'impianto idrico il contatore dell'acquedotto non si è potuto verificare e il proprietario non ha dato disponibilità per l'indicazione di dove si possa trovare.

Impianto elettrico sotto traccia funzionante, ma privo di dichiarazioni di conformità.

Porte interne in legno tamburato, i serramenti delle finestre sono in legno termophan.

Il sottotetto è al grezzo, uso soffitta e locali di deposito, Si accede tramite una scala in cemento che è stata modificata in corso di lavori. La pavimentazione è calcestruzzo a vista grezzo. La struttura della copertura è in legno completamente a vista. I serramenti sono in legno vetro singolo.

L'unità immobiliare necessita di un'urgente manutenzione ordinaria e straordinaria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 250 e 280. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 238 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ARTIGIANATO, 45, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario, a nord con Bene comune non cedibile (corte), mappale 212, mappale 213, strada comunale via dell'artigianato, mappale 214, mappale 658, mappale 656

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967

ristrutturato nel 1978.

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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

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 l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;

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. amianti) 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 fabbricato, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

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 relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.

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.

Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico,

applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;

Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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 al piano primo disimpegno	20,59	x	100 %	=	20,59
Appartamento al piano primo stanza	16,61	x	100 %	=	16,61
Appartamento al piano primo cucina	20,61	x	100 %	=	20,61
Appartamento al piano primo bagno	8,41	x	100 %	=	8,41
Appartamento al piano primo ripostiglio	8,55	x	100 %	=	8,55
Appartamento al piano primo scale	2,55	x	100 %	=	2,55
Appartamento al piano primo ripostiglio	3,86	x	100 %	=	3,86
Appartamento al piano primo disimpegno	5,77	x	100 %	=	5,77
Appartamento al piano primo ripostiglio	3,76	x	100 %	=	3,76
Appartamento al piano primo camera	20,61	x	100 %	=	20,61
Appartamento al piano primo camera	19,97	x	100 %	=	19,97
Appartamento al piano primo terrazza	5,96	x	10 %	=	0,60
Appartamento al piano secondo sossitta	121,14	x	20 %	=	24,23
Totale:	258,39				156,11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento posto al piano primo con soprastante soffitta in pessimo stato di conservazione. Superficie commerciale complessiva pari a mq. 156,11 x €/mq. 390,00 = €. 60.884,46 arrotondato a

€. 60.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 Semestre 1°

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di COSEANO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

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	156,11	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato è già suddiviso in subalterni, le unità immobiliari sono già suddivise.

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 12.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 47.000,00

data 02/04/2024

il tecnico incaricato
Fabrizio Cortiula