



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 104/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

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

CUSTODE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Dania DRUSIN**

CF:DRSDNA68C42L483B

con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 5

telefono: 3357016392

email: [dania.drusin@libero.it](mailto:dania.drusin@libero.it)

PEC: [dania.drusin@geopec.it](mailto:dania.drusin@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2023

# LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a TOLMEZZO, Via Paluzza 5, della superficie commerciale di **135,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*).

Appartamento, in complesso condominiale composto da un'attività commerciale al piano scantinato e terra e due appartamenti al primo e secondo piano, sito in Comune di Tolmezzo (UD), Via Paluzza, 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di m. 2,85 al p.1 e m. 2,95 al p.2.

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 10 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Paluzza, 3, piano: 1-2, intestato a LARICE Paolo  
Confini: il mappale 10 confina a N/O con la pc. 9, a N/E con la strada pubblica, Via Paluzza, a S con le ppcc. 11, 12 e 405, tutte del fg. 61 e ad O con Via G. Gortani sul fg. 60, C.c. di Tolmezzo. Il subalterno 2 confina: p.1, a N/O con il sub. 3, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S con il vuoto sul sub. 8, a O con il sub. 5 bcnc; p.2, a N/O con i subb. 5 bcnc e 3, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S e ad O con il vuoto sul sub. 8, tutti del mapp. 10, fg. 61, C.c. di Tolmezzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1961.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,30 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>€. 4.842,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36400,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/07/2024</b>

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

Alla data del 4 luglio 2024 l'immobile risulta libero.

Trattasi di immobile liberato in data 04.07.2024, come da relazione di liberazione del Custode giudiziario, con la presenza di "beni mobili di pressochè nullo valore economico e dichiarati abbandonati dall'occupante".

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Aggiornamenti alla data del 27.06.2024.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche esplesate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

Le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.*

###### **Abitazione.**

Dagli accertamenti presso gli Uffici preposti, non risulta trascritto alcun diritto d'abitazione.

###### **Fondo patrimoniale.**

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici preposti e dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Tolmezzo (UD) in data 08/02/2024, non risultano presenti annotazioni di costituzione di fondo patrimoniale.

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** attiva, stipulata il 29/10/2018 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO al n. 5361 di repertorio, iscritta il 07/11/2018 a UDINE ai nn. 27502 R.G. e 4114 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 62.500,00.

La formalità è riferita all'appartamento in TOLMEZZO fg. 61, mapp. 10, sub. 2, oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura.

**Ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 28/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI UDINE al n. 289 di repertorio, iscritta il 19/03/2019 a UDINE ai nn. 7476 R.G. e 949 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 291.195,00.

La formalità è riferita all'appartamento in TOLMEZZO fg. 61, mapp. 10, sub. 2, oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, atto giudiziario del 20/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE al n. 1266/2023 di repertorio, trascritto il 10/05/2023 a UDINE ai nn. 11582 R.G. e 9045 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da verbale di pignoramento immobili.  
La formalità è riferita all'appartamento in TOLMEZZO fg. 61, mapp. 10, sub. 2, oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>151,771/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni assunte, non si è a conoscenza della presenza di un regolamento condominiale, non è stato nominato un amministratore condominiale e non sono pertanto rilevabili spese condominiali o insoluti addebitabili (dichiarazioni della proprietà, visure ventennali e atto di provenienza).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Aggiornamenti alla data del 27.06.2024.**

**Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di not. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ai nn. rep. 85697, racc. 30950, trascritto il 24/01/1992 a UDINE ai nn. 3036 R.G. e 2633 R.P..

Il titolo è riferito solamente a appartamento in TOLMEZZO fg. 61, mapp. 10, sub. 2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**NULLA OSTA per opere edilizie dd. 05.04.1961**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per lavori di costruzione di un'officina per automezzi e locali annessi per uffici e magazzini, presentata il 16/03/1961 con il n. 2279 di protocollo, rilasciata il 05/04/1961 con il n. 270 fasc. arch. Commissione Edilizia di protocollo, agibilità del 15/09/1969.

L'agibilità è stata rilasciata per la costruzione dei piani scantinato e terra, pur essendo presente il primo piano negli elaborati grafici allegati alla pratica. Vedasi nel merito il Certificato di commerciabilità rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Tolmezzo (UD) in data 08.07.2024 e l'allegata Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Sindaco di Tolmezzo in data 15.09.1969, prot. n. 632.

**LICENZA EDILIZIA dd. 06.06.1965**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per lavori di sopraelevazione fabbricato esistente, presentata il 18/05/1965 con il n. 4388 di protocollo, rilasciata il 06/06/1965 con il n. 697 fasc. arch. Commissione Edilizia di protocollo, agibilità del 15/09/1969. L'agibilità è stata rilasciata per il primo e secondo piano, con dichiarazione che i lavori sono stati iniziati il 05.04.1961 ed ultimati il 30.10.1962 per il fabbricato e per la sopraelevazione del piano soffitta iniziata il 27.07.1965 ed ultimata il 20.04.1966. Vedasi nel merito il Certificato di commerciabilità rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Tolmezzo (UD) in data 08.07.2024 e l'allegata Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata dal Sindaco di Tolmezzo in data 15.09.1969, prot. n. 633.

**CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (Art.108 L.R. 52/91) dd. 24.12.1991**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per lavori di opere eseguite in parziale difformità della Licenza Edilizia n. 270 del 05.04.1961, presentata il 06/12/1991, rilasciata il 24/12/1991 con il n. 6006, prot. gen n. 22238/91.

Le opere sanate, per la parte riguardante il primo e secondo piano, consistono in:

- primo piano, allargamento di n. 3 finestre sulla facciata verso Via Paluzza;
- secondo piano, costruzione poggolo lungo tutta la facciata a sud, chiusura scala di accesso, diversa configurazione delle finestre nella facciata a sud, costruzione canne fumarie.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, l'immobile ricade in Sottozona B1 - Direzionale e residenziale di tipo intensivo.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

### NORME DI ATTUAZIONE INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

IF - min. 1.10 mc/mq salvo il caso di impossibilità di inserimento planivolumetrico; - max. 1.50 mc/mq nel caso di intervento diretto; - max. 1.80 mc/mq nei casi di P.R.P.C./ P.A.C. Il medesimo IF max. di 1.80 mc/mq potrà essere adottato nel caso di intervento diretto purché il progetto edilizio preveda, nell'ambito del lotto di pertinenza, la realizzazione di una superficie da riservare a parcheggio di relazione nella misura minima di 5.00 mq/ab calcolati sulla base di un indice di utilizzazione di 100 mc/ab. I parcheggi di relazione, nella misura minima sopraindicata, dovranno essere previsti in tutti i casi di P.R.P.C./P.A.C. RC - max. 40%. H - max. 13.00 ml. DE - come previsto dal Regolamento Edilizio; - in aderenza in caso di pareti entrambi cieche. DC - 5,00 ml salvo i casi di edificazione a contatto; - in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente. DS - min. ml 5.00 o minore solo secondo allineamenti preesistenti di edifici contermini che caratterizzano il fronte stradale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative.**

Per il dettaglio si rimanda all'allegato Certificato di commerciabilità del 08.07.2024, rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Tarcento, che costituisce parte integrante e sostanziale del

presente elaborato peritale.

Si segnala che gl'importi riportati per la regolarizzazione degli impianti elettrico ed idro-termosanitario sono presuntivi: una più precisa quantificazione potrà essere espressa in seguito all'ispezione di un tecnico abilitato che certifichi il tipo d'intervento da effettuare, sulla base del quale si potranno richiedere i relativi preventivi alle ditte specializzate nel settore.

Non è stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015.**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piano primo: mancata realizzazione ripostiglio per ampliamento camera (in fondo all'ingresso/disimpegno), mancata realizzazione vano armadio all'interno della cucina/soggiorno, spostamento muro divisorio cucina/soggiorno-ingresso/disimpegno e bagno, realizzazione parete per creazione intercapedine con appartamento sub. 3.
- Secondo piano: mancata previsione foro solaio per futura realizzazione vano scale interno primo piano/secondo piano (attualmente solaio unico), prima finestra a sinistra prospetto su Via Paluzza di dimensioni inferiori (a due ante invece che a tre).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia/Condono edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria/condono edilizio: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si segnalano inoltre difformità per le altezze di piano, comunque entro la tolleranza del 2%. Il primo piano ha un'altezza interna di m. 2,85; non è riportata l'altezza nel Nulla Osta n. 270 del 05.04.1961, ma vi è l'indicazione nella relazione tecnica allegata alla Licenza Edilizia n. 697 del 08.06.1965, riguardante il secondo piano, che "L'altezza di piano sarà al netto di m. 2,80 come il piano 1° esistente", pertanto per il primo piano vi è una divergenza di 5 cm., entro tolleranza. Per l'altezza del secondo piano invece, essendo questa di 2,95 m. e quindi difforme per 15 cm, fuori tolleranza, si presume tuttavia che questo sia dovuto al fatto che il piano risulta "al grezzo", privo degli intonaci anche a soffitto e del pavimento, che attualmente è costituito dalla soletta del solaio: pertanto a completamento delle finiture di vano, dovrebbe rientrare nella misura di 2,80 m. o comunque in tolleranza.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

**Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010.**

L'immobile risulta **conforme**.

Vi sarebbe la difformità di una finestra al secondo piano, la prima a sinistra nel prospetto parallelo a Via Paluzza, di dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato, ma tale discordanza non è catastalmente rilevante.

Inoltre il numero civico riportato a visura è il n. 3, mentre sul posto si è rilevato il n. 5: si può chiedere la modifica catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi catastali, Ufficio provinciale di Udine, dietro la semplice richiesta di modifica in autotutela.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

**Normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).**

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile ricade in "Sottozona B1 Direzionale e Residenziale di tipo intensivo".

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare)**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

#### Conformità tecnica impiantistica - IMPIANTO ELETTRICO

**Normativa di riferimento: di settore.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico, vetusto, è stato manomesso, con allacciamento a quello presente nell'attività commerciale presente al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica di un tecnico abilitato ed eventuale messa a norma/adequamento dell'attuale impianto elettrico da parte di installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma impianto elettrico: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

**CRITICITÀ: ALTA**

#### Conformità tecnica impiantistica - IMPIANTO IDRO-TERMOSANITARIO

**Normativa di riferimento: di settore.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto idro-termo sanitario è vetusto, non funzionante (su dichiarazione del proprietario).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica di un tecnico abilitato ed eventuale adeguamento dell'attuale impianto idro-termo sanitario da parte di installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma o riparazione impianto idro-termo sanitario: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

BENI IN TOLMEZZO VIA PALUZZA 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a TOLMEZZO, Via Paluzza 5, della superficie commerciale di **135,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*).

Appartamento, in complesso condominiale composto da un'attività commerciale al piano scantinato e terra e due appartamenti al primo e secondo piano, sito in Comune di Tolmezzo (UD), Via Paluzza, 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di m. 2,85 al p.1 e m. 2,95 al p.2.

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 10 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Paluzza, 3, piano: 1-2, intestato a LARICE Paolo  
Confini: il mappale 10 confina a N/O con la pc. 9, a N/E con la strada pubblica, Via Paluzza, a S con le ppcc. 11, 12 e 405, tutte del fg. 61 e ad O con Via G. Gortani sul fg. 60, C.c. di Tolmezzo. Il subalterno 2 confina: p.1, a N/O con il sub. 3, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S con il vuoto sul sub. 8, a O con il sub. 5 bcnc; p.2, a N/O con i subb. 5 bcnc e 3, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S e ad O con il vuoto sul sub. 8, tutti del mapp. 10, fg. 61, C.c. di Tolmezzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1961.



Prospetto N/E fronte-strada Via Paluzza



Prospetti S e N/E

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGGIATA:

Si tratta di un appartamento al primo e secondo piano (sub. 2), di tre fuori terra ed uno entro, di forma rettangolare, con l'asse mediano maggiore parallelo a Via Paluzza; è posizionato a S/E del fabbricato condominiale formato da un negozio e retrostante magazzino ed area scoperta (sub.8) al piano terra e scantinato, da un ulteriore appartamento (sub. 3), sempre al primo e secondo piano, in prosecuzione a N/O rispetto a quello qui trattato e da due beni comuni non censibili: un'area (sub. 4, di pertinenza di tutte le uu.ii.) che delimita tutto il prospetto del fabbricato su Via Paluzza, destinata a marciapiedi e parcheggi e che permette l'ingresso al negozio ed al vano scale di salita al primo piano (sub. 5, bncn di pertinenza dei due appartamenti). Il tutto si trova in una zona semi centrale rispetto al centro storico di Tolmezzo (UD), a circa 700 m. dall'immissione nella strada di grande scorrimento SS52 ed a circa 7 km. in linea d'aria dall'imbocco dell'autostrada A23, servita sia dai trasporti che commercialmente. Costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, presenta caratteristiche strutturali e di finitura tipiche dell'epoca, non essendo stato successivamente modificato. Entrando dal vano scale al piano terra, collocato a sud del corpo di fabbrica più alto, parallelo a Via Paluzza, all'altezza del nc. 5, si

sale al piano superiore e si perviene ad un corridoio che costeggia ad ovest tutto l'appartamento ed è comune con l'altra abitazione a nord, che accede anch'essa da questo disimpegno. Entrando nell'ingresso/disimpegno s'incontrano, da sinistra, un vano cucina/soggiorno, un bagno con vasca e due camere, di cui una dotata di balcone. Sempre dal corridoio comune poi, si sale al secondo piano da uno stretto vano scale posizionato in mezzeria del prospetto ovest e che permette di raggiungere un balcone comune e la soffitta, costituita da un unico vano, dell'ampiezza di tutto il livello, suddiviso catastalmente in un disimpegno comune (non materializzato sul posto) e nei due spazi stenditoio assegnati a ciascuna abitazione: quello in esame è dotato di terrazzo lungo il prospetto ovest. Le caratteristiche di finitura sono: pavimenti in piastrelle tipo "marmette" nella cucina/soggiorno e nel ingresso/disimpegno, in piastrelle ceramiche nel bagno, con cui sono rivestiti i muri in altezza sia di questo vano che della cucina, parquet di legno nelle camere, cemento liscio al secondo piano, marmo nel corridoio comune e nelle scale, piastrelle nei balconi, che sono muniti di parapetto in ferro; porte in legno verniciato, finestre in legno verniciato con doppio serramento e persiane avvolgibili, sanitari in vetroceramica, murature interne ed esterne intonacate e tinteggiate al civile. Gli impianti presenti sono quello elettrico, collegato al piano terra per lavori non autorizzati dalla proprietà eseguiti dall'occupante il piano terra, idro-termosanitario con riscaldamento non funzionante. Lo stato di manutenzione è carente, con copiose infiltrazioni d'acqua dal soffitto e nei terrazzi, muffe, distacchi d'intonaco, impianti presumibilmente non a norma.



*Ingresso/disimpegno p.1*



*Cucina/soggiorno p.1*



*Bagno p.1*



*Camera con balcone p.1*



Soffitta con balcone p.2



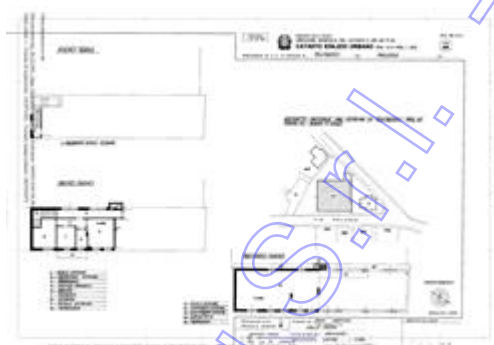
Balcone comune p.2

## CONSISTENZA:

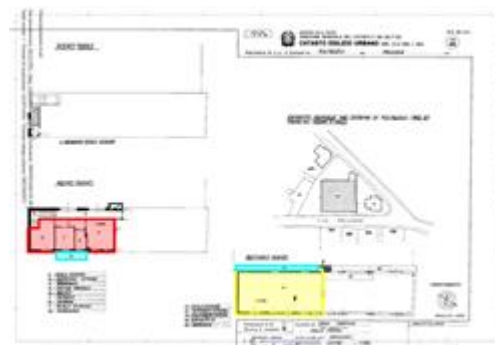
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione p.1-2	84,00	x	100 %	=	84,00
Soffitta p.2	117,00	x	40 %	=	46,80
Balcone p.1	7,00	x	25 %	=	1,75
Balcone p.2	11,00	x	25 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>219,00</b>				<b>135,30</b>



Planimetria catastale - Tolmezzo, fg. 61, mapp. 10, sub. 2



Planimetria catastale con campitura superfici

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.A.I.P. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 400,00

Valore massimo: €/mq. 600,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.M.A.A. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 550,00

Valore massimo: €/mq. 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,30	x	475,00	=	<b>64.267,50</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 64.267,50</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 64.267,50</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti

possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMAA).

#### **BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO**

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che

capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudentziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

#### RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL (Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda); SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento

architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV).

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), o anche detta superficie commerciale vendibile. La scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto e' la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino immobiliare FIAIP UDINE 2023, Borsino immobiliare FIMAA UDINE 2023.

**N.B.: la presente relazione riguarda due Lotti distinti, LOTTO 1 e LOTTO 2, in quanto trattasi di due appartamenti con proprietari, provenienze e pesi e vincoli diversi, tuttavia, vista la loro conformazione, con promiscuità di passaggi e il secondo piano non suddiviso, si evidenzia l'opportunità di porre in vendita i due Lotti congiuntamente, rimettendo alla decisione del G.E. tale previsione.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tolmezzo (UD), osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. di Udine.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,30	0,00	64.267,50	64.267,50
				<b>64.267,50 €</b>	<b>64.267,50 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento per opere di messa in sicurezza della copertura e riparazione parti decadenti in facciata	-2.225,00

2.225,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà per l'intero del soggetto esecutato e quindi non necessita di giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 12.200,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.49.842,50

**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: €. 12460,63

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 1.000,00

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

Arrotondamento in eccesso: €. 18,13

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.36.400,00

Coveg S.r.l. - WWW.INVIOLABINE.IT



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**Appartamento** a TOLMEZZO, Via Paluzza 5, della superficie commerciale di **168,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*).

Appartamento, in complesso condominiale composto da un'attività commerciale al piano scantinato e terra e due appartamenti al primo e secondo piano, sito in Comune di Tolmezzo (UD), Via Paluzza, 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di m. 2,85 al p.1, m. 2,95 al p.2.

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 10 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Via Paluzza, piano: 1-2, intestato a LARICE Pio  
Confini: il mappale 10 confina a N/O con la pc. 9, a N/E con la strada pubblica, Via Paluzza, a S con le ppcc. 11, 12 e 405, tutte del fg. 61 e ad O con Via G. Gortani sul fg. 60, C.c. di Tolmezzo. Il subalterno 3 confina: p.1, a N/O con fabbricato in aderenza mapp. 9, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S con il sub. 2 e sub. 5 bcnc, ad O con il sub. 5 bcnc e con il vuoto sul sub. 8; p.2, a N/O con il vuoto sul mapp. 9, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S con il sub. 2 e sub. 5 bcnc, ad O con sub. bcnc, tutti del mapp. 10, fg. 61, C.c. di Tolmezzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1961.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>168,75 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>€. 6.181,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.47.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/07/2024</b>

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

Alla data del 4 luglio 2024 l'immobile risulta libero.

Trattasi di immobile liberato in data 04.07.2024, come da relazione di liberazione del Custode giudiziario, con la presenza di "beni mobili di pressochè nullo valore economico e dichiarati abbandonati dall'occupante".

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **Aggiornamenti alla data del 27.06.2024.**

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

Le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccezzuato.

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.*

###### **Abitazione.**

Dagli accertamenti presso gli Uffici preposti, non risulta trascritto alcun diritto d'abitazione.

###### **Fondo patrimoniale.**

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici preposti e dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Verzegnis (UD) in data 07/03/2024, non risultano presenti annotazioni di costituzione di fondo patrimoniale.

*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** attiva, stipulata il 13/05/2019 a firma di TRIBUNALE DI UDINE al. n. 289/2019 di repertorio, iscritta il 22/05/2019 a UDINE ai nn. 13689 R.G. e 1902 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 291.195,00.

La formalità è riferita all'appartamento in TOLMEZZO, fg. 61, mapp. 10, sub. 3, oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura.

Alla sezione D della nota di trascrizione si cita: "La presente ipoteca viene iscritta in estensione all'ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Udine in data 19/03/2019 ai n. 7476 R.G. e n. 949 R.P.", ipoteca riportata nelle formalità e gravami del Lotto 1. Si segnala che nella Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., allegata al fascicolo, al paragrafo "FORMALITA'

PREGIUDIZIEVOLI", non risulta riportata l'Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di Udine, in data 22.05.2019, ai nn. 13689/1902 (vedi Elenco formalità e gravami).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, atto giudiziario del 20/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE al n. 1266/2023 di repertorio, trascritto il 10/05/2023 a UDINE ai nn. 11582 R.G. e 9045 R.P., a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita all'appartamento in TOLMEZZO, fg. 61, mapp. 10, sub. 3, oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>197,302/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	

Dalle informazioni assunte, non si è a conoscenza della presenza di un regolamento condominiale, non è stato nominato un amministratore condominiale e non sono pertanto rilevabili spese condominiali o insoluti addebitabili (dichiarazioni della proprietà, visure ventennali e atto di provenienza).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Aggiornamenti alla data del 27.06.2024.**

**Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di not. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** ai nn. rep. 85696, racc. 30949, trascritto il 24/01/1992 a UDINE ai nn. 3044 R.G. e 2641 R.P..

Il titolo è riferito solamente all'appartamento TOLMEZZO fg. 61, mapp. 10, sub. 3

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**NULLA OSTA dd. 05.04.1961**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per lavori di costruzione di un'officina per automezzi e locali annessi per uffici e magazzini, presentata il 16/03/1961 con il n. 2279 di protocollo, rilasciata il 05/04/1961 con il n. 270 fasc. arch. Commissione Edilizia di protocollo, agibilità del 15/09/1969.

L'agibilità è stata rilasciata per la costruzione dei piani scantinato e terra, pur essendo presente il primo piano negli elaborati grafici allegati alla pratica. Vedasi nel merito il Certificato di commerciabilità rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Tolmezzo (UD) in data 08.07.2024 e l'allegata Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Sindaco di Tolmezzo in data 15.09.1969, prot. n. 632.

**LICENZA EDILIZIA dd. 06.06.1965**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per lavori di sopraelevazione fabbricato esistente, presentata il 18/05/1965 con il n. 4388 di protocollo, rilasciata il 06/06/1965 con il n. 697 fasc. arch. Commissione Edilizia di protocollo, agibilità del 15/09/1969. L'agibilità è stata rilasciata per il primo e secondo piano, con dichiarazione che i lavori sono stati iniziati il 05.04.1961 ed ultimati il 30.10.1962 per il fabbricato e per la sopraelevazione del piano soffitta iniziata il 27.07.1965 ed ultimata il 20.04.1966. Vedasi nel merito il Certificato di commerciabilità rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Tolmezzo (UD) in data 08.07.2024 e l'allegata Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata dal Sindaco di Tolmezzo in data 15.09.1969, prot. n. 633.

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Art.108 L.R. 52/91) dd. 24.12.1991**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per lavori di opere eseguite in parziale difformità della Licenza Edilizia n. 270 del 05.04.1961, presentata il 06/12/1991, rilasciata il 24/12/1991 con il n. 6006 prot. gen n. 22238/91.

Le opere sanate, per la parte riguardante il primo e secondo piano, consistono in:

- primo piano, allargamento di n. 3 finestre sulla facciata verso Via Paluzza;
- secondo piano, costruzione poggolo lungo tutta la facciata a sud, chiusura scala di accesso, diversa configurazione delle finestre nella facciata a sud, costruzione canne fumarie.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, l'immobile ricade in Sottozona B1 - Direzionale e residenziale di tipo intensivo.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

### NORME DI ATTUAZIONE INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

IF - min. 1.10 mc/mq salvo il caso di impossibilità di inserimento planivolumetrico; - max. 1.50 mc/mq nel caso di intervento diretto; - max. 1.80 mc/mq nei casi di P.R.P.C./ P.A.C. Il medesimo IF max. di 1.80 mc/mq potrà essere adottato nel caso di intervento diretto purché il progetto edilizio preveda, nell'ambito del lotto di pertinenza, la realizzazione di una superficie da riservare a parcheggio di relazione nella misura minima di 5.00 mq/ab calcolati sulla base di un indice di utilizzazione di 100 mc/ab. I parcheggi di relazione, nella misura minima sopraindicata, dovranno essere previsti in tutti i casi di P.R.P.C./P.A.C. RC - max. 40%. H - max. 13.00 ml. DE - come previsto dal Regolamento Edilizio; - in aderenza in caso di pareti entrambi cieche. DC - 5,00 ml salvo i casi di edificazione a contatto; - in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente. DS - min. ml 5.00 o minore solo secondo allineamenti preesistenti di edifici contermini che caratterizzano il fronte stradale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative.**

Per il dettaglio si rimanda all'allegato Certificato di commerciabilità del 08.07.2024, rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Tarcento, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

Si segnala che gli importi riportati per la regolarizzazione degli impianti elettrico ed idro-termosanitario sono presuntivi: una più precisa quantificazione potrà essere espressa in seguito all'ispezione di un tecnico abilitato che certifichi il tipo d'intervento da effettuare, sulla base del quale si potranno richiedere i relativi preventivi alle ditte specializzate nel settore.

Non è stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015.**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piano primo: divisione disimpegno in ingresso e disimpegno zona notte, con leggero aumento della larghezza, divisione cucina dal soggiorno, mancata realizzazione vano armadio all'interno della cucina/soggiorno.

- Secondo piano: prima finestra a destra prospetto su Via Paluzza di dimensioni inferiori (a due ante invece che a tre).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia/Condono edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

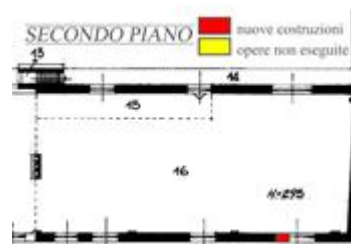
- Pratica di sanatoria/condono edilizio: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si segnalano inoltre difformità per le altezze di piano, comunque entro la tolleranza del 2%. Il primo piano ha un'altezza interna di m. 2,85; non è riportata l'altezza nel Nulla Osta n. 270 del 05.04.1961, ma vi è l'indicazione nella relazione tecnica allegata alla Licenza Edilizia n. 697 del 08.06.1965, riguardante il secondo piano, che "L'altezza di piano sarà al netto di m. 2,80 come il piano 1° esistente", pertanto per il primo piano vi è una divergenza di 5 cm., entro tolleranza. Per l'altezza del secondo piano invece, essendo questa di 2,95 m. e quindi difforme per 15 cm, quindi fuori tolleranza, si presume tuttavia che questo sia dovuto al fatto che il piano risulta "al grezzo", privo degli intonaci anche a soffitto e del pavimento, che attualmente è costituito dalla soletta del solaio: pertanto a completamento delle finiture di vano, dovrebbe rientrare nella misura di 2,80 m. o comunque in tolleranza.



Difformità p.1



Difformità p.2

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

**Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010.**

L'immobile risulta **conforme**.

Vi sarebbe la difformità di una finestra al secondo piano, la prima a destra nel prospetto parallelo a

Via Paluzza, di dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato, ma tale discordanza non è catastalmente rilevante.

Inoltre il numero civico riportato a visura è il n. 3, mentre sul posto si è rilevato il n. 5: si può chiedere la modifica catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi catastali, Ufficio provinciale di Udine, dietro la semplice richiesta di modifica in autotutela.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

**Normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).**

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile ricade in "Sottozona B1 Direzionale e Residenziale di tipo intensivo".

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare)**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

#### Conformità tecnica impiantistica - IMPIANTO ELETTRICO:

**Normativa di riferimento: di settore.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico, vetusto, è stato manomesso, con allacciamento a quello presente nell'attività commerciale presente al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica di un tecnico abilitato ed eventuale messa a norma/adequamento dell'attuale impianto elettrico da parte di installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma o sostituzione impianto elettrico: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

**CRITICITÀ: ALTA**

#### Conformità tecnica impiantistica - IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO:

**Normativa di riferimento: di settore.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto idro-termo sanitario è vetusto, non funzionante (su dichiarazione del proprietario).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica di un tecnico abilitato ed eventuale adeguamento dell'attuale impianto idro-termo sanitario da parte di installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma o riparazione impianto idro-termo sanitario: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

BENI IN TOLMEZZO VIA PALUZZA 5

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a TOLMEZZO Via Paluzza 5, della superficie commerciale di **168,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*).

Appartamento, in complesso condominiale composto da un attività commerciale al piano scantinato e terra e due appartamenti al primo e secondo piano, sito in Comune di Tolmezzo (UD), Via Paluzza, 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di p. 1 m. 2,85, p.2 m. 2,95.

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 10 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Via Paluzza, piano: 1-2, intestato a LARICE Pio  
Coerenze: Il mappale 10 confina a N/O con la pc. 9, a N/E con la strada pubblica, Via Paluzza, a S con le ppcc. 11, 12 e 405, tutte del fg. 61 e ad O con Via G. Gortani sul fg. 60, C.c. di Tolmezzo. Il subalterno 3 confina: p.1, a N/O con fabbricato in aderenza mapp. 9, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S con il sub. 2 e sub. 5 bcnc, ad O con il sub. 5 bcnc e con il vuoto sul sub. 8; p.2, a N/O con il vuoto sul mapp. 9, a N/E con il vuoto sul sub. 4 bcnc, a S con il sub. 2 e sub. 5 bcnc, ad O con sub. bcnc, tutti del mapp. 10, fg. 61, C.c. di Tolmezzo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1961.

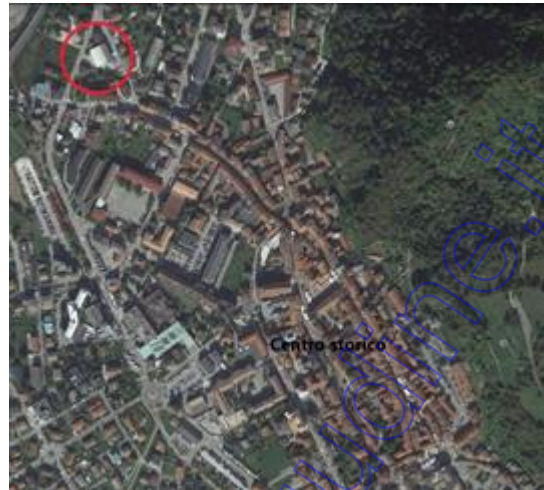


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGGIATA:

Si tratta di un appartamento al primo e secondo piano (sub. 3), di tre fuori terra ed uno entro, di forma rettangolare, con l'asse mediano maggiore parallelo a Via Paluzza; è posizionato a N/O del fabbricato condominiale formato da un negozio e retrostante magazzino ed area scoperta (sub.8) al piano terra e scantinato, da un ulteriore appartamento (sub. 2), sempre al primo e secondo piano, in prosecuzione a S/E rispetto a quello qui trattato e da due beni comuni non censibili: un'area (sub. 4, di pertinenza di tutte le uu.ii.) che delimita tutto il prospetto del fabbricato su Via Paluzza, destinata a marciapiedi e parcheggi e che permette l'ingresso al negozio ed al vano scale di salita al primo piano (sub. 5, di pertinenza dei due appartamenti). Il tutto si trova in una zona semi centrale rispetto al centro storico di Tolmezzo (UD), a circa 700 m. dall'immissione nella strada di grande scorrimento SS52 ed a circa 7 km. in linea d'aria dall'imbocco dell'autostrada A23, servita sia dai trasporti che commercialmente. Costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, presenta caratteristiche strutturali e di finitura tipiche dell'epoca, non essendo stato successivamente modificato. Entrando dal vano scale al piano terra, collocato a sud del corpo di fabbrica più alto, parallelo a Via Paluzza, all'altezza del nc. 5, si



sale al piano superiore e si perviene ad un corridoio comune che costeggia ad ovest tutto l'appartamento sub. 2, a sud, che accede anch'esso da questo disimpegno. Entrando nell'ingresso s'incontrano, da destra, un vano cucina con balcone e un soggiorno. In prosecuzione vi è il disimpegno della zona notte, composta da due camere, di cui una con balcone e da un bagno con vasca. Sempre dal corridoio comune poi, si sale al secondo piano da uno stretto vano scale posizionato in mezz'aria del prospetto ovest e che permette di raggiungere un balcone comune e la soffitta, costituita da un unico vano, dell'ampiezza di tutto il livello, suddiviso catastalmente in un disimpegno comune (non materializzato sul posto) e nei due spazi stenditoio assegnati a ciascuna abitazione (porzione a nord). Le caratteristiche di finitura sono: pavimenti in piastrelle tipo "marmette" nella cucina, in piastrelle ceramiche nel bagno, con cui sono rivestiti i muri in altezza sia di questo vano che della cucina, parquet di legno nelle camere, cemento liscio al secondo piano, marmo nell'ingresso, nel disimpegno e nel soggiorno, piastrelle nel balcone, che è munito di parapetto in ferr; porte in legno verniciato, finestre in legno verniciato con doppio seramento e persiane avvolgibili, sanitari in vetroceramica, murature interne ed esterne intonacate e tinteggiate al civile. Gli impianti presenti sono quello elettrico, collegato al piano terra per lavori non autorizzati dalla proprietà eseguiti dall'occupante il piano terra, idro-termosanitario con riscaldamento non funzionante. Lo stato di manutenzione è carente, con copiose infiltrazioni d'acqua dal soffitto e nei terrazzi, muffe, distacchi d'intonaco, impianti presumibilmente non a norma.



Ingresso e corridoio p.1



Cucina con balcone p.1



Soggiorno p.1



Camera con balcone p.1



Bagno p.1



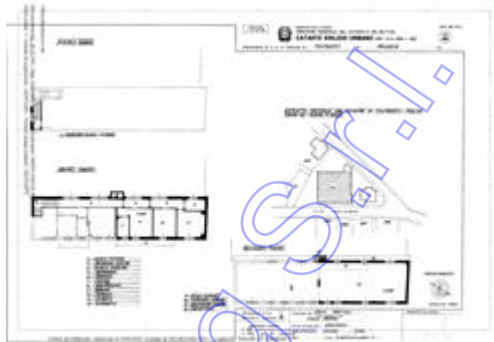
Soffitta p.2

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
Abitazione p.1-2	122,00	x	100 %	=	122,00
Soffitta p.2	110,00	x	40 %	=	44,00
Balcone p.1	11,00	x	25 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>243,00</b>				<b>168,75</b>



Planimetria catastale - Tolmezzo, fg. 61, mapp. 10, sub.3



Planimetria catastale con campitura superfici

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.A.I.P. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 400,00

Valore massimo: €/mq. 600,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.M.A.A. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 550,00

Valore massimo: €/mq. 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	168,75	x	475,00	=	<b>80.156,25</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 80.156,25</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 80.156,25</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o

inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMAA).

#### BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in

specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

#### RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL (Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda); SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e

ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV).

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), o anche detta superficie commerciale vendibile. La scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto e' la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino immobiliare FIAIP UDINE 2023, Borsino immobiliare FIMAA UDINE 2023.

**N.B.: la presente relazione riguarda due Lotti distinti, LOTTO 1 e LOTTO 2, in quanto trattasi di due appartamenti con proprietari, provenienze e pesi e vincoli diversi, tuttavia, vista la loro conformazione, con promiscuità di passaggi e il secondo piano non suddiviso, si evidenzia l'opportunità di porre in vendita i due Lotti congiuntamente, rimettendo alla decisione del G.E. tale previsione.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tolmezzo (UD), osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. di Udine

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	168,75	0,00	80.156,25	80.156,25
				<b>80.156,25 €</b>	<b>80.156,25 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento per opere di messa in sicurezza della copertura e riparazione parti decadenti in facciata	-2.775,00
	<b>2.775,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà per l'intero del soggetto esecutato e quindi non necessita di giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.181,25**

**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: **€. 16295,31**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

Arrotondamento in eccesso: **€. 14,06**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.900,00**

data 12/07/2024

il tecnico incaricato  
geom. Dania DRUSIN