



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 280/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

- dato oscurato -

DEBITORE:

- dato oscurato -

GIUDICE:

- dato oscurato -

CUSTODE:

- dato oscurato -

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

- dato oscurato -

C- dato oscurato -

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2022

# LOTTO 1

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

**A** **abitazione e negozio** a TERZO DI AQUILEIA Via A. Gramsci 3, frazione S. Martino, della superficie commerciale di **498,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (- dato oscurato -) Edificio composto da un'abitazione unifamiliare ed un negozio, con relativo scoperto di pertinenza comune, in Via A. Gramsci, nc. 3, loc. San Martino, Comune di Terzo di Aquileia (UD).

L'**abitazione** (sub. 4) è composta da tre piani fuori terra, al piano terra si trovano un atrio, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, due ripostigli ed un bagno con doccia ricavato nel sottoscala, vi è inoltre presente un piccolo fabbricato accessorio, addossato al confine S/O, atto al ricovero di animali da cortile; al primo piano vi sono quattro disimpegni, tre camere da letto, una stanza, un ripostiglio ed un bagno con vasca, nonché un'ampia terrazza con accesso dal disimpegno proveniente da vano scale. Al secondo piano sottotetto, vi sono tre vani soffitta.

Il **negozio** (sub. 5), collocato interamente al piano terra ed in prosecuzione dell'abitazione, è composto da un locale di vendita, tre ripostigli, un magazzino, un anti e due wc, una centrale termica. Vi è inoltre una tettoia edificata sullo scoperto comune.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano T-1-2, hanno un'altezza interna di m. 2,75 al p.T, di m. 2,74 al p.1, media di 2,75 m. al p.2.

### Identificazione catastale:

- **C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 323/3 foglio 2 sub. 5** partita tavolare 558 c.t. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 171 mq, rendita 1.756,37 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci, 3, piano: T, intestata a - dato oscurato -\* usufrutto per 1/2, - dato oscurato - proprietà, - dato oscurato -\*\* usufrutto per 1/2.  
\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta tavolarmente cancellato, G.T. 127/1954, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD). \*\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta cancellato, sub. G.T. 135/2005, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD), Certificato di morte n. 24063, rilasciato dal Comune di Terzo di Aquileia in data 22/12/2004. \*  
\*\* Risultano mancanti le relative Domande di Voltura per riunione d'usufrutto.  
Coerenze: La pc. 323/3 confina a N/O con la pc. 323/15, a N/E con la strada pubblica Via A. GRAMSCI, a S/E con la pc. 323/4 e a S/O con le ppcc. 323/2, 322/3 e 323/15, tutte del fg. 2, all. D, del C.c. di Terzo di Aquileia. Il sub. 5 confina a N/O con lo scoperto comune con il sub. 4 e con il sub. 4 stesso, a N/E con Via A. GRAMSCI, a S/E con la pc. 323/4 e a S/O con il fabbricato della pc. 323/2 e con lo scoperto comune con il sub. 4, tutti insistenti sulla medesima particella mapp. 323/3.
- **C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 323/3 foglio 2 sub. 4** partita tavolare 558 c.t. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via A. GRAMSCI, 3, piano: T-1-2, intestato a - dato oscurato -\* usufrutto per 1/2, - dato oscurato - proprietà, - dato oscurato -\*\* usufrutto per 1/2.  
\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta tavolarmente cancellato, G.T. 127/1954, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD). \*\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta cancellato, sub. G.T. 135/2005, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD), Certificato di morte n. 24063, rilasciato dal Comune di Terzo di Aquileia in data 22/12/2004. \*  
\*\* Risultano

mancanti le relative Domande di Voltura per riunione d'usufrutto.

Coerenze: La pc. 323/3 confina a N/O con la pc. 323/15, a N/E con la strada pubblica Via A. GRAMSCI, a S/E con la pc. 323/4 e a S/O con le ppcc. 323/2, 322/3 e 323/15, tutte del fg. 2, all. D, del C.c. di Terzo di Aquileia, Il sub. 4 confina a N/O con lo scoperto comune con il sub. 5, a N/E con Via A. GRAMSCI, a S/E e S/O con il sub. 5, tutti insistenti sulla medesima particella mapp. 323/3.

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1968.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	498,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.333,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.000,00
Data della valutazione:	15/01/2024

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

Alla data del sopralluogo del 31.07.2023 l'immobile risultava occupato dal debitore, dalla coniuge, dalla figlia e da due nipoti minorenni. Non risultano in essere contratti di locazione, come da dichiarazione dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, di data 27.02.2023 (che si allega quale parte sostanziale ed integrale della presente relazione).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### AGGIORNAMENTI ALLA DATA DEL 15.09.2023

Dall'esame della documentazione allegata agli atti e dalle verifiche eseguite dalla redigente presso i competenti uffici pubblici, aggiornate alla data del 15.09.2023, oltre a quelli elencati, non risultano in essere particolari formalità, vincoli e/o oneri sul bene oggetto di valutazione, se si escludono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

Fatti salvi gli eventuali vicoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e presso l'Ufficio Tavolare competenti per territorio, null'altro escluso o eccettuato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Servitù di fatto.**

Si segnala che la figlia dell'esecutato ha dichiarato esistente una servitù di fatto di reti tecnologiche (presenza di chiusini di pozzetti non meglio identificati, pozzo artesiano che si suppone di uso comune) e di passaggio con automezzi (ingresso di camioncini dall'accesso carrabile fino ai portoni dell'edificio insistente sul mapp. 323/15), a peso della pc. 323/3 ed a favore della pc. 323/15.

**Diritto d'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 Terzo di Aquileia (UD) in data 27/07/2023, 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 11/11/2021 a firma del Tribunale di Padova RG 6823/2021, rep. 4131/2021, intavolata il 12/02/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 178/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00

Importo capitale: € 91.551,67

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Trattasi di **prenotazione di diritto d'ipoteca**. Partita tavolare principale n. 654, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 1316.

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2021 a firma del Tribunale di Padova, RG 6823/2021, rep. 4131/2021, intavolata il 24/02/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 268/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00

Importo capitale: € 91.551,67

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Trattasi di **intavolazione di diritto d'ipoteca** (Decreto ingiuntivo esecutivo).

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 14/12/2021 a firma del Tribunale di Udine, RG 4113/2021, rep. 2058/2021, intavolata il 11/06/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 1191/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 130.000,00

Importo capitale: € 78.125,31

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Trattasi di **intavolazione di diritto d'ipoteca** (Decreto ingiuntivo esecutivo). Partita tavolare principale

n. 654, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 1.316.

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2022 a firma del Tribunale di Udine, RG 1246/2022, rep. 941/2022, intavolata il 11/07/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 1379/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 24.636,27.

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva. Trattasi di prenotazione di diritto d'ipoteca (decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo). Partita tavolare principale n. 1.316, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 654.

**giustificazione della prenotazione del diritto d'ipoteca**, stipulata il 10/05/2022 a firma del Tribunale di Udine, n. 548/2022 RG 1246/2022, rep. 941/2022, intavolato il 01/08/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 1662/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva. Partita tavolare principale n. 1.316, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 654.

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

**pignoramento**, stipulata il 15/11/2022 a firma del Tribunale di Udine, cron. 3604/2022, intavolata il 05/01/2023 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 2765/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva.

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In merito alla continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio, trattasi di regime tavolare, per cui attestata.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **dato oscurato - per la quota di 1/3**, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/1978), con atto stipulato il 16/09/1978 a firma di Cervignano del Friuli G.N. Certificato d'eredità n. 114/78 di repertorio, intavolato il 03/10/1979 a Cervignano del Friuli **G.N. 917/1978**.

Il titolo è riferito solamente a oltre ad altri beni immobili, non ricompresi nella presente procedura.

- **dato oscurato - per la quota di 1/6**, in forza di atto di divisione (dal 20/12/1978), con atto stipulato il 20/12/1978 a firma di not. - dato oscurato - G.N. rep. 40963, intavolato il 03/10/1979 a Cervignano del Friuli **G.N. 83/79**.

Il titolo è riferito solamente a oltre ad altri beni immobili, non ricompresi nella presente procedura.

- **dato oscurato - per la quota di 1/2 usufrutto**, in forza di certificato di morte (dal 04/12/1992), con atto stipulato il 22/12/2004 a firma di Ufficio anagrafe Comune di Terzo di Aquileia G.N. n. 24063 di repertorio, intavolato il 01/04/2005 a Cervignano del Friuli G.N. 135/2005.

Certificato di morte allegato ad atto di compravendita di particella (sub. G.T. 135/2005) derivata dal frazionamento della particella interessata dal presente Lotto, non riguardante però la presente procedura esecutiva.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- dato oscurato - per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/06/1977 fino al 18/02/1978), con atto stipulato il 21/06/1977 a firma di not. - dato oscurato -, rep. 37794, intavolato il 11/08/1977 a Cervignano del Friuli sub G.N. 629/77.

Il titolo è riferito solamente a beni ricompresi nella presente Lotto.

Pur non essendo l'atto di divisione derivativo della proprietà, si è ricostruita la provenienza partendo da questo atto, in quanto gli atti precedenti erano comunque molto antecedenti e tutti derivanti da successioni, comunque non derivate.

- dato oscurato - per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/1978 fino al 29/12/1978), con atto stipulato il 16/09/1978 a firma di Cervignano del Friuli, Certificato d'eredità n. 114/78 di repertorio, intavolato il 03/10/1979 a Cervignano del Friuli G.N. 917/1978.

Il titolo è riferito solamente a oltre ad altri beni immobili, non ricompresi nella presente procedura.

- dato oscurato - per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/1978 fino al 20/12/1978), con atto stipulato il 16/09/1978 a firma di Cervignano del Friuli, Certificato d'eredità n. 114/78 di repertorio, intavolato il 03/10/1979 a Cervignano del Friuli G.N. 917/1978.

Il titolo è riferito solamente a oltre ad altri beni immobili, non ricompresi nella presente procedura.

- dato oscurato - per la quota di 1/6, in forza di atto di divisione (dal 20/12/1978 fino al 29/12/1978), con atto stipulato il 20/12/1978 a firma di not. - dato oscurato - G.N. rep. 40963, intavolato il 03/10/1979 a Cervignano del Friuli G.N. 83/79.

Il titolo è riferito solamente a oltre ad altri beni immobili, non ricompresi nella presente procedura.

- dato oscurato - per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 29/12/1978 fino al 04/12/1992), con atto stipulato il 29/12/1978 a firma di not. - dato oscurato - G.N. rep. 41093, intavolato il 03/10/1979 a Cervignano del Friuli G.N. 203/79.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili costituenti il presente Lotto

- dato oscurato - per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 29/12/1978 fino al 04/12/1992), con atto stipulato il 29/12/1978 a firma di not. - dato oscurato - G.N. rep. 41093, intavolato il 03/10/1979 a Cervignano del Friuli G.N. 203/79.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili costituenti il presente Lotto

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

La documentazione visionata è stata reperita sulla base delle seguenti certificazioni, rilasciate dall'Ufficio comunale di competenza e, in assenza di esse, dalla documentazione reperita dallo stesso Ufficio:

- Certificato di commerciabilità, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40 e 41 della L. n. 47/85 e s.m.i., rilasciato in data 09/05/2023, prot. gen. n. 2023/0002988, dal Comune di Terzo di Aquileia (UD), che pertanto è parte integrale e sostanziale della presente relazione di consulenza peritale e successive integrazioni.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia in sanatoria** (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 271**, intestata a - dato oscurato - per lavori di vano scala per accesso al I° piano e servizio wc/bagno al I° piano, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 24/03/1994 con il n. prot. 2.524.

Il titolo è riferito solamente a abitazione al primo piano (sub. 4).

Pagamento oblazione abusivismo edilizio presso C/C Posta Cervignano del Friuli, bollettini n. 185 del 29.04.1986 e n. 536 del 16.02.1990.

**Concessione edilizia in sanatoria** (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 272**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di intercapedine sulla copertura della cucina-ingresso-soggiorno, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 24/03/1994 con il prot. n. 2.524.

Il titolo è riferito solamente a abitazione al primo piano (sub. 4)..

Pagamento oblazione abusivismo edilizio presso C/C Posta Cervignano del Friuli bollettini n. 185 del 29.04.1986 e n. 536 del 16.02.1990.

**Concessione edilizia in sanatoria** (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 274**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di variazioni prospetti retro esercizio pubblico e rustici adiacenti, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 24/03/1994 con il prot. n. 2.524.

Il titolo è riferito solamente a negozio (sub. 5) e rustici (sub. 4).

Pagamento oblazione abusivismo edilizio presso C/C Posta Cervignano del Friuli bollettini n. 185 del 29.04.1986 e n. 536 del 16.02.1990.

**Autorizzazione edilizia N. 684/EM**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di ripassatura del tetto del magazzino e della casa di abitazione con sostituzione di travi e coppi, presentata il 21/09/1984, rilasciata il 06/10/1984 con il n. prot. 4.406.

Il titolo è riferito solamente a intervento di manutenzione straordinaria.

Non rinvenuta dal preposto Ufficio tecnico comunale la dichiarazione di fine lavori.

**Autorizzazione edilizia N. A9500059**, intestata a - dato oscurato - per lavori di manutenzione straordinaria di complesso edilizio (copertura tetto a falde corpo laterale, modifiche interne, ecc.), rilasciata il 25/07/1995 con il n. 4271 di protocollo.

Trasmessa dal preposto Ufficio tecnico comunale solo la dichiarazione di inizio lavori presentata in data 04.08.1995, prot. n. 5.497.

**Autorizzazione edilizia N. 2.387/47**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di ampliamento abitazione, presentata il 24/11/1947, rilasciata il 06/02/1948 con il n. 2.387 di prot. 47 di protocollo, agibilità del 04/10/1948 con il n. 2.387/47 dprotocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione ingresso/corridoio, cucina, stanza corrispondenti nelle planimetrie catastali attuali ad atrio, cucina, soggiorno, tutti al piano terra (sub. 4)



**Autorizzazione edilizia N. 3.575/52**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di ampliamento abitazione, presentata il 27/09/1952, rilasciata il 18/03/1953 con il n. 3.575/52 di rotocollo, agibilità del 12/03/1954 con il n. 3.575/52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a parte intermedia del negozio (sub. 5), corpo di fabbrica collocato lungo il confine sud-est

**Autorizzazione edilizia N. 730/EM**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di tinteggiatura esterna alla casa di abitazione, presentata il 07/04/1985 con il n. 1083 di protocollo, rilasciata il 08/11/1985 con il n. 1083 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intervento di manutenzione straordinaria.

Non rinvenuta dal preposto Ufficio tecnico comunale la dichiarazione di fine lavori.

**Concessione edilizia in sanatoria** (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 270**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di sopraelevazione di un piano della casa, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 24/03/1994 con il n. 2.524 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione al primo piano (sub. 4).

Pagamento oblazione abusivismo edilizio presso C/C Posta Cervignano del Friuli bollettini n. 185 del 29.04.1986 e n. 536 del 16.02.1990.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona B1.3, - residenziale di completamento rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria 2,0 mc/mq. Tutti i dati riportati nella presente sezione peritale sono stati desunti dal Certificato di Commerciabilità, rilasciato dai competenti Uffici comunali di Terzo di Aquileia (UD) rilasciato in data 09/05/2023, prot. n. prot. n. 2023/0002988.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da quanto riferito dalla parte esecutata si evidenzia la presenza di una servitù di fatto, di passaggio e di reti tecnologiche (presenza di pozzetti d'ispezione), a carico dello scoperto della pc. 323/3 ed a favore della pc. 323/15, non formalizzata.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

**Normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. 380/2001, L. 47/85.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo, per mezzo della sola ispezione visiva, in quanto non esistenti pratiche che riportano integralmente le dimensioni del fabbricato, verosimilmente si rilevano modifiche interne al piano terra per mancata realizzazione della copertura a falde per la zona atrio/cucina/soggiorno e vano scale; mancata realizzazione muro interno divisorio tra anti-bagno e bagno ricavato in parte nel sottoscala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tutto ciò relazionato, a parere della redigente, ne deriva che si dovrà valutare un'eventuale sanatoria (a regime, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad



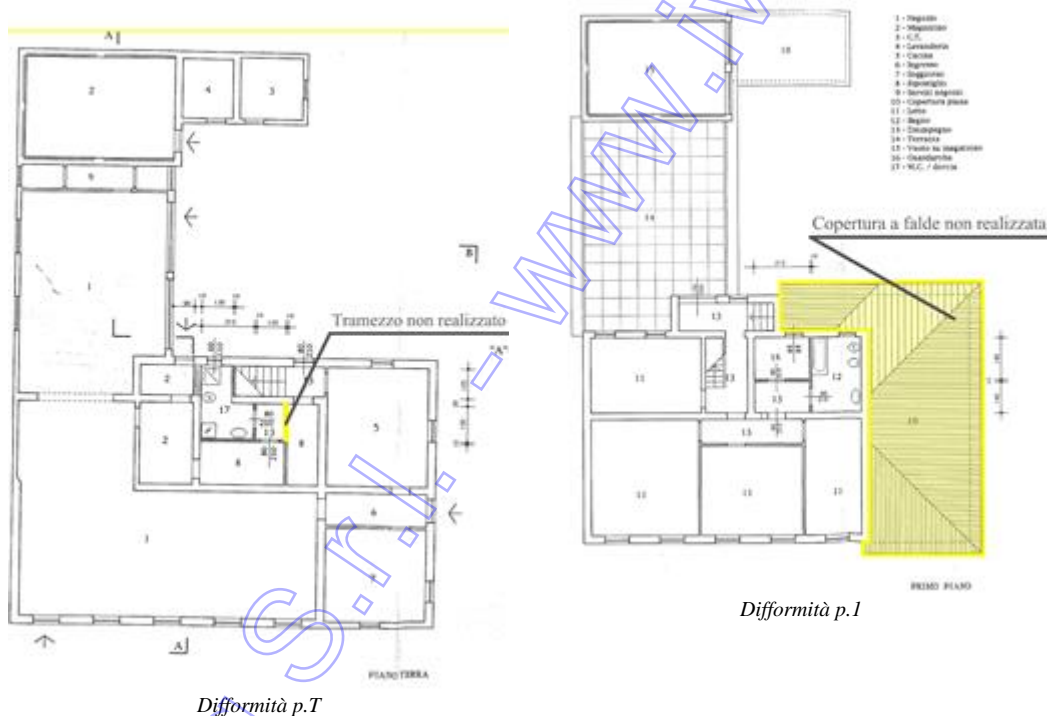
oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita. Di tutto ciò si è tenuto conto, applicando un deprezzamento forfettario prudenziale a percentuale, sommato a quanto previsto per le altre difformità.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a: Autorizzazione edilizia prot. n. 4.271 rilasciata in data 25.07.1995.

Al rilascio della pratica edilizia è seguita unicamente la dichiarazione d'inizio lavori del 26.07.1995, presentata in data 04.08.1995, prot. n. 5.497 e dalle dichiarazioni rilasciate dal competente Ufficio tecnico comunale, non risulta che sia stata comunicata la fine lavori, pertanto decade di diritto per la parte non eseguita e non risulta che il Comune abbia adottato un provvedimento di dichiarazione di decadenza (vedasi allegato Certificato di Commercialità).



### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di una tettoia di cui non è stata richiesto/concesso il titolo autorizzativo, costruita ad una distanza di ml. 4.52 dall'edificio insistente sul mapp. 323/15.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

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

Questa situazione è riferita solamente alla tettoia.

Tettoia da demolire in quanto non rispetta la distanza dai fabbricati confinanti prevista di 5 ml. per un tratto del suo sviluppo ad ovest e di cui non se ne è mai chiesta l'autorizzazione per l'edificazione.



Tettoia da demolire



Prospetto nord-ovest tettoia

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

**Normativa di riferimento: ex art.29 c.1 L. 52/1985 aggiunto al c.14 dell'art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con L. 122/2010.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenza tra superficie catastale dello scoperto, di mq. 555 e la superficie effettiva dello stesso, quantificata in mq. 778, quale superficie rilevata, nel frazionamento Tipo n. 36446/2004, allegato al G.T. 135/2005 dell'Ufficio tavolare di Cervignano del Friuli, ove si evidenzia nella relazione che vi è "una notevole discordanza tra superficie rilevata e superficie nominale; tale discordanza è dovuta a un errore di calcolo della superficie nominale". Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione richiesta recepimento superficie rilevata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizi Catastali

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Visura Catasto Terreni con indicazione superficie pc. 323/3

Frazionamento Tipo n. 36446/2004 allegato al G.T. 135/2003, frontespizio

**PIANO DI FRAZIONAMENTO**

STATO ANTERIORE							
Particella	P.F.	Dato intestato	Cat.	Cl.	Sup. M. nel n. CA	Sup. N. nel n. CA	R.D. R.A.
3250	155	Montani Livio	1/101	1	10,76	10,76	1 1

STATO FUTURO							
Particella	num.ufficio	Cat.	Cl.	Sup. M. nel n. CA	Sup. N. nel n. CA	R.D. R.A.	
3250 A	323/3	1/101	1	7,78	5,31	1	1
3250 B	323/4	1/101	1	7,70	5,15	1	1
Totale				15,48	10,46	1	1

*Luella Tauer*  
*Luca Tauer*  
*Cl. Tauer*

UFFICIO DEL CATASTO FONDARIO DI CERVIGNANO DEL FRIULI  
 Si Approva il presente tipo per la individuazione topografica delle particelle originate dal frazionamento ed ai fini della conservazione del Catasto.

Cervignano del Friuli, li 28.05.2004

Frazionamento Tipo n. 36446/2004 allegato al G.T. 135/2003, superfici particelle frazionate

**Relazione Tecnica**

Data di presentazione: 15.05.2004 n. 17  
 Prot. di presentazione: 1674/04 n. 3203  
 Comune di Terao: Terao (UD) - Provincia: Udine  
 Codice del Comune: 019584

**MISURE TECNICHE**

Censura Catastale: Terao - F.M. 17  
 Frazioni del bene: Frazionamento  
 Terao: piano: Data urbana  
 Data del bene: (Giugno 2003)  
 Data della perizia: (Giugno 2003)

**Misurazioni**

Metodo: planimetria aerea  
 P.F. catastali: 1/101, 1/102, 1/103  
 Dato del bene: 1/101, 1/102, 1/103  
 Natura del bene: urbano, urbano  
 Stato: urbano  
 Atto di acquisto: 22.05.2004 n. 3203  
 Particelle frazionate: 1/101, 1/102, 1/103  
 Superficie totale: 15,48 mq. (10,76 mq. 1/101, 5,31 mq. 1/102, 5,15 mq. 1/103)  
 Superficie catastale: 10,46 mq. (7,78 mq. 1/101, 5,31 mq. 1/102, 5,15 mq. 1/103)  
 Differenza: 5,02 mq. (10,76 mq. 1/101, 5,31 mq. 1/102, 5,15 mq. 1/103)  
 NOTE: Si avverte che la differenza di superficie fra superficie totale e superficie catastale, nel caso della superficie catastale, è dovuta a differenze di misura.

Il tecnico incaricato: *Luella Tauer*

Frazionamento Tipo n. 36446/2004 allegato al G.T. 135/2003, relazione tecnica

**CRITICITÀ: BASSA**

**Normativa di riferimento: ex art.29 c.1 L. 52/1985 aggiunto al c.14 dell'art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con L. 122/2010.**

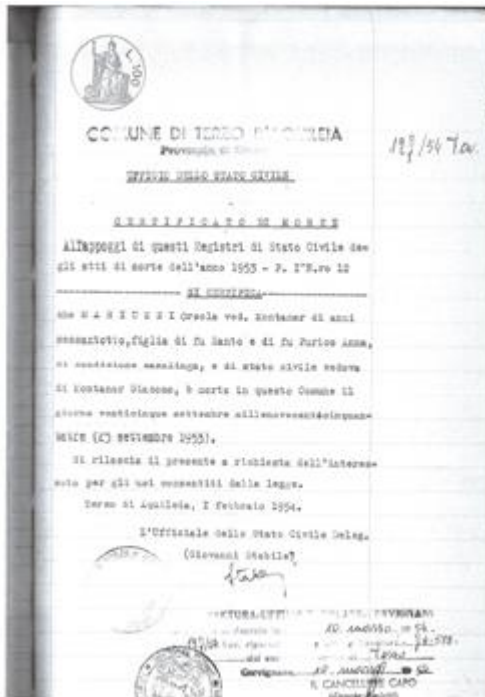
Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza tra gli intestati catastali delle sig.re - dato oscurato - quali usufruttuarie per la quota di 1/2 .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Domanda di Volture presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizi Catastali

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

La sig.ra - dato oscurato - è deceduta in data 25.09.1953, come risulta dal Certificato di morte allegato sub. G.T. 127/1954, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli. La sig.ra - dato oscurato - è deceduta in data 04.12.1992, come risulta dal Certificato di morte allegato sub. G.T. 135/2005, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli.



Certificato di morte MARIUZZI Orsola - GT 127/1954



Certificato di morte TOSO Igina - GT 135/2005

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento: PRGC- piano regolatore generale comunale vigente.  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

#### CONFORMITA' TECNICO IMPIANTISTICA

Si prescrive una revisione e sanificazione dell'impianto di riscaldamento ed elettrico in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

BENI IN TERZO DI AQUILEIA VIA A. GRAMSCI 3, FRAZIONE S. MARTINO

**ABITAZIONE E NEGOZIO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento e negozio** a TERZO DI AQUILEIA Via A. Gramsci 3, frazione S. Martino, della superficie commerciale di **498,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (- dato oscurato -) Edificio composto da un'abitazione unifamiliare ed un negozio, con relativo scoperto di pertinenza comune, in Via A. Gramsci, nc. 3, loc. San Martino, Comune di Terzo di Aquileia (UD).

L'abitazione (sub. 4) è composta da tre piani fuori terra, al piano terra si trovano un atrio, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, due ripostigli ed un bagno con doccia ricavato nel sottoscala, vi è inoltre presente un piccolo fabbricato accessorio, addossato al confine S/O, atto al ricovero di animali da cortile; al primo piano vi sono quattro disimpegni, tre camere da letto, una stanza, un ripostiglio ed un bagno con vasca, nonché un'ampia terrazza con accesso dal disimpegno proveniente da vano scale. Al secondo piano sottotetto, vi sono tre vani soffitta.

Il negozio (sub. 5) , collocato interamente al piano terra, è composto da un vano per la vendita, tre ripostigli, un magazzino, un anti e due wc, una centrale termica.

Vi è inoltre una tettoia edificata sullo scoperto comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di m. 2,75 al p.T, di m. 2,74 al p.1, media di 2,75 m. al p.2.

**Identificazione catastale:**

- **C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 323/3 foglio 2 sub. 5** partita tavolare 558 c.t. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 171 mq, rendita 1.756,37 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci, 3, piano: T, intestato a - dato oscurato -\* usufrutto per 1/2, M- dato oscurato - proprietà, - dato oscurato -\*\* usufrutto per 1/2.

\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta tavolarmente cancellato, G.T. 127/1954, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD). \*\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta cancellato, sub. G.T. 135/2005, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD), Certificato di morte n. 24063, rilasciato dal Comune di Terzo di Aquileia in data 22/12/2004. \*  
\*\* Risultano mancanti le relative Domande di Voltura per riunione d'usufrutto.

Coerenze: La pc. 323/3 confina a N/O con la pc. 323/15, a N/E con la strada pubblica Via A. GRAMSCI, a S/E con la pc. 323/4 e a S/O con le ppcc. 323/2, 322/3 e 323/15, tutte del fg. 2, all. D, del C.c. di Terzo di Aquileia. Il sub. 5 confina a N/O con lo scoperto comune con il sub. 4 e con il sub. 4 stesso, a N/E con Via A. GRAMSCI, a S/E con la pc. 323/4 e a S/O con il fabbricato della pc. 323/2 e con lo scoperto comune con il sub. 4, tutti insistenti sulla medesima particella mapp. 323/3.

- **C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 323/3 foglio 2 sub. 4** partita tavolare 558 c.t. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via A. GRAMSCI, 3, piano: T-1-2, intestato a - dato oscurato -\* usufrutto per 1/2, - dato oscurato - proprietà, - dato oscurato -\*\* usufrutto per 1/2

\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta tavolarmente cancellato, G.T. 127/1954, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD). \*\* L'usufrutto della sig.ra - dato oscurato - risulta cancellato, sub. G.T. 135/2005, Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD), Certificato di morte n. 24063, rilasciato dal Comune di Terzo di Aquileia in data 22/12/2004. \*  
\*\* Risultano mancanti le relative Domande di Voltura per riunione d'usufrutto.

Coerenze: La pc. 323/3 confina a N/O con la pc. 323/15, a N/E con la strada pubblica Via A. GRAMSCI, a S/E con la pc. 323/4 e a S/O con le ppcc. 323/2, 322/3 e 323/15, tutte del fg. 2, all. D, del C.c. di Terzo di Aquileia. Il sub. 4 confina a N/O con lo scoperto comune con il sub. 5, a N/E con Via A. GRAMSCI, a S/E e S/O con il sub. 5, tutti insistenti sulla medesima particella mapp. 323/3.

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1968.





*Prospetti N e E - fronte strada Via A. Gramsci*



*Prospetto E - fronte strada Via A. Gramsci*



*Prospetto O - fronte strada Via A. Gramsci*



*Scoperto di pertinenza*

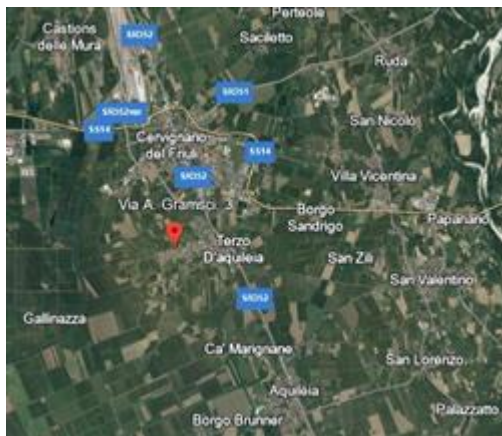


*Estratto di mappa catastale con evidenziazione particella mapp. 323/3*

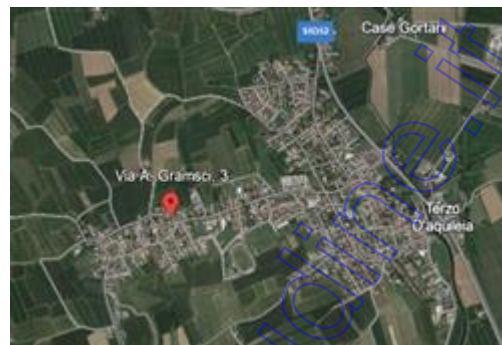
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia, Cervignano del Friuli). 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*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un edificio ospitante un'abitazione (sub. 4) ed un negozio (sub. 5, non in attività), con uno scoperto pertinenziale comune, sviluppato su tre piani fuori terra (il negozio si trova solo al piano terra) ed un piccolo fabbricato accessorio per il ricovero degli animali costruito in posizione isolata, al piano terra. La sua costruzione è avvenuta ante 1967, con interventi edilizi vari tra il 1945 ed il 1968 (sopraelevazione, modifiche interne e varie) e conserva tutte le caratteristiche costruttive e di finitura dell'epoca. Di forma riconducibile ad una "C", con la propaggine a nord-est coincidente con la sede stradale Via A. Gramsci, da cui la divide un marciapiedi, si trova in posizione semi-centrale rispetto al centro abitato di Terzo di Aquileia (UD), in località S. Martino, in una zona residenziale servita sia commercialmente che dai trasporti. Arrivando da via A. Gramsci, all'altezza del nc. 3, si accede alla proprietà da un accesso carrabile e, attraverso un percorso inghiaiato, si può entrare sia nell'abitazione che, proseguendo verso sud, al retro del negozio, che ha l'accesso principale e la vetrinatura direttamente su Via Gramsci. Entrando nell'abitazione, s'incontra un disimpegno, al termine del quale vi è l'accesso interno anche al negozio, che divide il soggiorno dalla cucina. Da quest'ultima, attraverso un altro disimpegno che porta ad un tinello, un ripostiglio ed un bagno con doccia e ad un vano scale, si sale al piano superiore ove si può uscire su un'ampia terrazza, che costituisce la copertura del sottostante negozio verso sud-est, oppure attraverso tre disimpegni si può accedere a tre camere, una stanza, un ripostiglio ed un bagno con vasca idromassaggio nonché ad un vano scale che porta al secondo piano, sottotetto, composto da tre vani soffitti. Entrando nel negozio da Via A. Gramsci, l'area di vendita è costituita da un unico spazio ad "L", posizionato sullo spigolo ad est del fabbricato ed a confine con la summenzionata via e con uno spazio a verde di altra



proprietà; del negozio fanno anche parte due ripostigli, un anti-wc, due wc, un magazzino con accesso esterno, la centrale termica comune ed un ripostiglio. Completano il tutto un porticato, delimitante il prospetto nord-ovest del negozio ed il fabbricato adibito a porcilaia/pollaio formato da tre vani. Il fondo è delimitato a nord-est parte da una recinzione in cemento e rete metallica, protetta da un portone scorrevole metallico e parte dal fabbricato di cui trattasi, che delimita anche il confine a sud-est, mentre per i restanti confini è aperto. La struttura portante è costituita (per quanto rilevabile da visura diretta) da strutture portanti in muratura, solai in legno, con quelli di copertura in legno e tavelle laterizie, con ricoprente manto di tegole laterizie, tranne che per la copertura della zona cucina/soggiorno e del negozio con sovrastante terrazza pavimentata in plotte di graniglia di fiume, ove il solaio è costituito da una soletta in c.a., le scale sono realizzate in legno. La pavimentazione è in piastrelle, di cui sono rivestiti i muri in altezza nella cucina e nel bagno, in "marmette" nel locale di vendita del negozio, in parquet nel soggiorno, al primo piano ed in assito di legno nel secondo piano, in battuto di cemento negli accessori esterni. Le finestre sono prevalentemente in legno con vetrocamera, protette da scuretti in legno, nel negozio i serramenti sono in alluminio e vetro semplice; le finestre del soggiorno e della cucina sono dotate di inferriate e zanzariere. Le porte sono in legno, cieche o con vetro semplice. Le murature sono intonacate e tinteggiate al civile. Gli impianti presenti sono quello elettrico, separato tra negozio ed abitazione, idro-termosanitario funzionante a gas metano, in comune tra le due uu.ii. qui esaminate, antifurto nel negozio sub. 5. Si segnala la presenza di un pozzo privato per il prelievo dell'acqua potabile, che non si è potuto accertare se serve solo la realtà immobiliare periziata o anche altre proprietà. Lo stato di manutenzione è sufficiente per il piano terra ed il primo, mentre il secondo piano necessita d'intervento in quanto sono presenti infiltrazioni d'acqua piovana lungo le murature e i vani accessori esterni (centrale termica, ripostiglio e stalla) presentano distacchi d'intonaco con presenza d'umidità.



*Abitazione, sub. 4 - Soggiorno al p.T*



*Abitazione, sub. 4 - Bagno al p.1*



*Abitazione, sub. 4 - Camera al p.1*



*Abitazione, sub. 4 - Soffitta al p.2*



Negozio, sub. 5 - Locale vendita al p.T



Negozio, sub. 5 - Magazzino, fabbricato accessorio esterno, al p.T

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.T-1-2 - sub. 4	213,00	x	100 %	=	213,00
Soffitta p.2 - sub. 4	104,00	x	40 %	=	41,60
Terrazza p.1 - sub. 4	68,00	x	25 %	=	17,00
Fabbricato per ricovero animali p.T - sub. 4	13,00	x	35 %	=	4,55
Scoperto di pertinenza (pertinenza comune) p.T - sub. 4 e 5	518,00	x	5 %	=	25,90
Negozio p.T - sub. 5	172,00	x	100 %	=	172,00
Magazzino, centrale termica, ripostiglio - sub. 5	49,00	x	50 %	=	24,50
<b>Totale:</b>	<b>1.137,00</b>				<b>498,55</b>



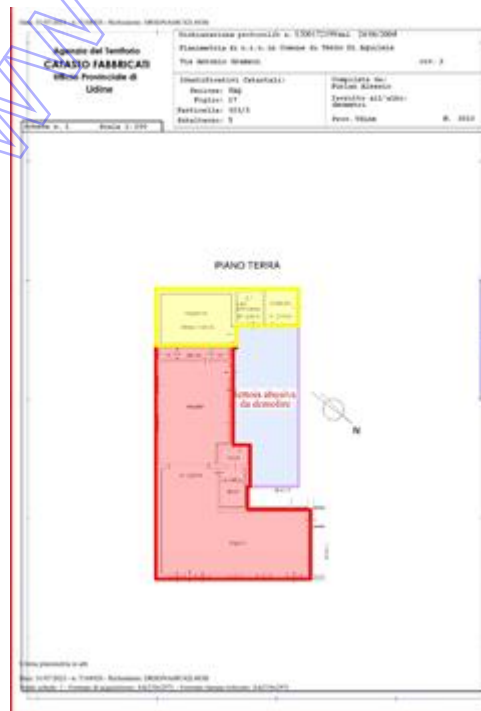
planimetria catastale - sub. 4



planimetria catastale - sub. 5



planimetria catastale con campitura superfici - sub. 4



planimetria catastale con campitura superfici - sub. 5

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

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

Valore minimo: € 600,00

Valore massimo: € 850,00

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2022 Udine

Valore minimo: € 550,00

Valore massimo: € 820,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'abitazione e negozio con scoperto di pertinenza esclusiva (vedasi l'allegato procedimento estimativo).

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato delle abitazioni in Terzo di Aquileia (UD), nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Si sono assunti i valori medi ricavati dai borsini immobiliari dell'anno 2023 della F.I.A.I.P. e dell'anno 2022 F.I.M.A.A. di Udine, riguardanti gli appartamenti in Terzo di Aquileia (UD), per abitazioni civili abitabili usate, abitabili, ricavandone un valore minimo di €/mq. 550,00/600,00 e massimo di €/mq. 820,00/850,00, per un valore considerato di €/mq. 575,00.

Si è in particolar modo tenuto conto che il negozio è strettamente connesso all'abitazione, non più in attività e difficilmente utilizzabile in futuro con destinazione commerciale vista la sua posizione in una zona scarsamente vocata da questo punto di vista, per cui il valore è stato equiparato a quello dell'abitazione, tenendo conto dei costi necessari al cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.

Non si è valutata la tettoia costruita lungo il prospetto nord-ovest del negozio in quanto abusiva e da demolire, i cui costi di demolizione sono stati considerati nella decurazione del valore dell'immobile.

Si segnala inoltre che, quale superficie dello scoperto pertinenziale, si è assunta quella risultante dalla differenza tra la superficie complessiva della pc. 323/3, come rilevata nel frazionamento Tipo n. 36446/04 allegato al G.T. 135/03 e non catastale, e l'ingombro delle costruzioni su di essa realizzate.

Inoltre si sono considerate le difformità edilizio-urbanistiche, nonché catastali, lo stato di manutenzione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 498,55 x 575,00 = 286.666,25

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Difformità edilizio-urbanistiche, catastali, cambio destinazione d'uso 20%	-57.333,25
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 229.333,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 229.333,00****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 consentono 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, FIMA).

#### 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. Lo 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 è 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 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Cervignano del Friuli (UD), ufficio tecnico di Terzo di Aquileia (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	abitazione e negozio	498,55	0,00	286.666,25	286.666,25
				<b>286.666,25 €</b>	<b>286.666,25€</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento per difformità edilizio-urbanistiche, catastali, cambio destinazione d'uso 20% (prudenziale)	-57.333,25
	<b>57.333,25 €</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): **- €. 57.333,25**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.333,00**

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 57.333,25**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Accrescimento per arrotondamento:	€. 0,25
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.000,00</b>

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **negozio** a TERZO DI AQUILEIA Via E. Curiel 10, della superficie commerciale di **315,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (- dato oscurato -)  
 Negozio al piano terra con scoperto pertinenziale (sub. 1, mapp. 993/6 e mapp. 993/7) e terreno (mapp. 993/5) composto da: locale vendita, cella frigo, magazzino, anti e w.c., ufficio, vano tecnico, scoperti. Fanno parte di un complesso condominiale composto, oltre che dal negozio come sopra identificato al piano terra, da tra appartamenti al primo piano ed altrettanti al secondo piano. L'accesso avviene direttamente da Via E.Curiel, all'altezza del nc. 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50.

**Identificazione catastale:**

- **C.C. TERZO DI AQUILEIA particella 993/5 foglio 12** partita tavolare 654 c.t. 1°, qualità classe improduttivo, superficie 235, intestato a - dato oscurato -  
 Coerenze: La pc. 993/5 confina a Nord-Ovest con la pc. 1239/45, a Nord-Est e Sud-Est con la pc. 993/6, a Sud-Ovest con la strada pubblica, Via Curiel.
- **C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 993/6 foglio 12 sub. 1 P.M.** 654 c.t. 1° partita tavolare 1.182 c.t. 1°, categoria C/1, classe 8, consistenza 270 mq, rendita 4.810,80 Euro, indirizzo catastale: Via E. Curiel, 10, piano: Terra, intestato a - dato oscurato -  
 Coerenze: La pc. 993/6 confina a Sud-Ovest con la pc. 993/5, a Nord-Ovest e Nord-Est con il mapp. 1239/45, a Nord-Est con il mapp. 993/7, a Sud-Est con i mapp.li 993/3, 993/8, 993/9, 993/10, 993/11, 993/12 e 993/13, a Sud-Ovest con la pc. 993/5, tutte del fg. 12. La pc. 993/7 confina a Nord-Ovest con la pc. 993/6, a Nord-Est con la pc. 1239/45, a Sud-Est e Sud-Ovest con la pc. 993/6, tutte del fg. 12. L'unità immobiliare mapp. 993/6, sub. 1, confina a Nord-Ovest con la con il sub. 0 della medesima pc., a Nord-Est con la pc. 993/7 e con il sub. 0 della pc. 993/6, a Sud-Est con il sub. 0 della pc. 993/6, a Sud-Ovest con la pc. 993/5.  
**Unità immobiliare graffata composta dal mapp. 993/6 sub. 1, p.tav. 1.182, c.t. 1° e mapp. 993/7, p.tav. 654, c.t. 1°, fg. 12, C.c Terzo di Aquileia e con quota di proprietà condominiale di 316/1.000 intavolata alla p.ta tav. 1.181, c.t. 1° di Terzo di Aquileia.**

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra.  
 Immobile costruito nel 1974.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>315,25 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>€. 206.131,57</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.000,00

Data della valutazione: 15/01/2024

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

Alla data del sopralluogo del 31.07.2023 l'immobile risultava in possesso della parte esecutata.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, di data 27.02.2023 (che si allega quale parte sostanziale ed integrale della presente relazione).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### Aggiornamenti alla data del 29.09.2023.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti e dalle verifiche eseguite dalla redigente presso i competenti uffici pubblici oltre a quelli elencati, non risultano in essere particolari formalità, vincoli e/o oneri sul bene oggetto di valutazione, se si escludono:

- 1) Le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;
- 2) Le norme contenute nel Regolamento condominiale attualmente applicato.

Fatti salvi gli eventuali vicoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Ufficio Tavolare competente per territorio, null'altro escluso o eccettuato.

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

##### 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 Terzo di Aquileia (UD) in data 27/07/2023, 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:

**servitù di passaggio**, stipulata il 27/12/1973 a firma di not. - dato oscurato -, intavolato il 21/01/1974 a Cervignano del Friuli sub G.N. 70/74, a favore di pc. 993/6, contro pc. 993/5, derivante da compravendita.

La formalità è riferita solamente al tratto delimitato con le lettere a-b-c-d del Piano di frazionamento allegato all'atto di compravendita sub. G.T. 70/74.

Servitù di transito a piedi.

**servitù di passaggio**, stipulata il 27/12/1973 a firma di not. - dato oscurato -,

intavolato il 21/01/1974 a Cervignano del Friuli sub G.N. 70/74, a favore di pc. 993/7, 993/8, 993/9, 993/10, 993/11, 993/12, 993/13, contro pc. 993/6, derivante da compravendita. La formalità è riferita solamente al tratto delimitato con le lettere e-f-g-h del Piano di frazionamento allegato all'atto di compravendita sub. G.T. 70/74.

Servitù di transito a piedi, carri, animali e qualsiasi altro veicolo o autoveicolo.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2021 a firma del Tribunale di Padova, RG 6823/2021, rep. 4131/2021, intavolata il 12/02/2022 a Cervignano del Friuli sub G.N. **178/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 125.000,00

Importo capitale: 91.551,67

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva. .

Trattasi di **prenotazione di diritto d'ipoteca**. Partita tavolare principale n. 654, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 1316.

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2021 a firma del Tribunale di Padova, RG 6823/2021, rep. 4131/2021, intavolata il 24/02/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 268/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00.

Importo capitale: € 91.551,67.

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva. .

Trattasi di intavolazione di diritto d'ipoteca (Decreto ingiuntivo esecutivo).

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 14/12/2021 a firma del Tribunale di Udine, RG 4113/2021, rep. 2058/2021, intavolata il 11/06/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 1191/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 130.000,00

Importo capitale: € 78.125,31

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Trattasi di intavolazione di diritto d'ipoteca (Decreto ingiuntivo esecutivo). Partita tavolare principale n. 654, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 1316.

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2022 a firma del Tribunale di Udine, RG 1246/2022, rep. 941/2022, intavolata il 11/07/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 1379/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 24.636,27

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva. .

Trattasi di **prenotazione di diritto d'ipoteca** (decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo). Partita tavolare principale n. 1.316, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 654.

**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2022 a firma del Tribunale di Udine, RG 1246/2022, rep. 941/2022, intavolata il 01/08/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 1662/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva. Trattasi di intavolazione di diritto d'ipoteca (Decreto ingiuntivo esecutivo).

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di not. A. Grimaldi di Grado (GO), rep. n. 68.063 racc. n. 15.265, intavolata il 14/11/2013 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 2488/2013**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da mutuo fondiario -apertura di credito utilizzabile in conto corrente.

Importo ipoteca: € 120.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

Durata ipoteca: 19 mesi.

La formalità è riferita a tutti i beni immobili compresi nel presente Lotto.

**Ipoteca scaduta ma non formalmente cancellata**, Partita tavolare principale n. 654, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 1316.

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

**pignoramento**, stipulata il 15/11/2022 a firma del Tribunale di Udine, cron. n. 3604/2022, intavolata il 05/01/2023 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 2765/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva.

#### 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 condominiali già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 11.305,93</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi condominiali:	<b>€ 1.071,27</b> <b>316/1000</b>

#### Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sopra riportate sono riferite alla data del 21.09.2023, sulla base della dichiarazione fornita dall'amministratore di condominio sig. Ciro Cargnelli, di Cervignano del Friuli (UD) che si allega quale parte integrante della presente relazione peritale, per cui si evidenzia che **gli eventuali futuri acquirenti avranno l'incombenza di verificare, alla data di assegnazione, l'esatto importo delle spese condominiali dovute**. I millesimi sopra riportati si riferiscono alle parti comuni spettanti all'u.i. sub. 1, mapp. 993/6 sul complesso condominiale "Terzo".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vige la continuità storica delle intavolazioni nel ventennio.

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

- **dato oscurato - per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2003), con atto stipulato il 21/05/2003 a firma di not. - dato oscurato -, rep. n. 47.415, intavolato il 23/05/2003 a Cervignano del Friuli (UD) sub G.N. 946/03.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni immobili compresi nel presente Lotto.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**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 agli allegati Certificato di commerciabilità ed integrazione, rilasciati dai competenti Uffici del Comune di Terzo di Aquileia (UD) in data 09.05.2023, prot. in uscita protgen/2023/0002987 e prot. n. 6013 del 22.09.2023, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

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

**Licenza edilizia N. 568/1973**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazioni e negozi, rilasciata il 03/11/1973 con il n. 568 di protocollo, agibilità del 11/06/1975 con il prot. n. 1950, n. 568.

Il titolo è riferito all' intero complesso condominiale.

**Autorizzazione edilizia N. A930094**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di opere di recinzione ed installazione di colonnine di metallo mobili, rilasciata il 30/10/1993 con il n. 5.330 di protocollo.

Il titolo è riferito all' intero complesso condominiale.

Lavori non eseguiti.

**Autorizzazione edilizia N. A9600020**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di opere di recinzione lato est e posa di colonnine di metallo mobili lato via E. Curiel, rilasciata il 29/03/1996 con il n. 1.591 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente all'intero complesso condominiale.

Comunicazione di inizio lavori presentata il 24.03.1996, prot. n. 2.398.

Lavori non eseguiti.

**Denuncia Inizio Attività N. D/2008/39**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di costruzione di una rampa per disabili, presentata il 21/07/2008 con il n. 5.913 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla pc. 993/5.

Comunicazione di inizio lavori presentata il 24.03.1996, prot. n. 2.398.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo, per mezzo della sola ispezione visiva e dalle misurazioni effettuate a campione, verosimilmente si rileva: costruzione di tramezzatura per ricavo locale magazzino e cella frigorifera; copertura del corpo di fabbrica più basso, ospitante l'ufficio, il w.c. con l'anti, il locale tecnico e la parte condominiale, C.T., realizzata con una soletta piana, invece che con un tetto a padiglione; realizzazione vano tecnico con chiusura spazio tra l'ufficio e la zona c.t. condominiale; modifiche prospetti Nord-Ovest, Sud-Est per chiusura finestre ed apertura porte; mancata comunicazione fine lavori e regolare esecuzione per realizzazione rampa di accesso esterna per accesso diversamente abili (D.I.A. 21.07.2008, prot. n. 5.913).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si dovrà valutare un'eventuale sanatoria (a regime, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita. Per la regolarizzazione della pratica di costruzione della rampa di accesso per i diversamente abili, si dovrà produrre all'Ufficio tecnico del Comune di Terzo di Aquileia (UD) una comunicazione della data di fine lavori e della sua conformità al progetto depositato.

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

Costi di regolarizzazione: €. 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Coveg S.r.l.



Planimetria difformità autorizzazioni edilizie



Copertura piana corpo di fabbrica a Nord-Est

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

**Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1°, Legge 52/1985, aggiunto al comma 14°, art. 19, D.Lgs. 78/2010, convertito con Legge 122/2010.**

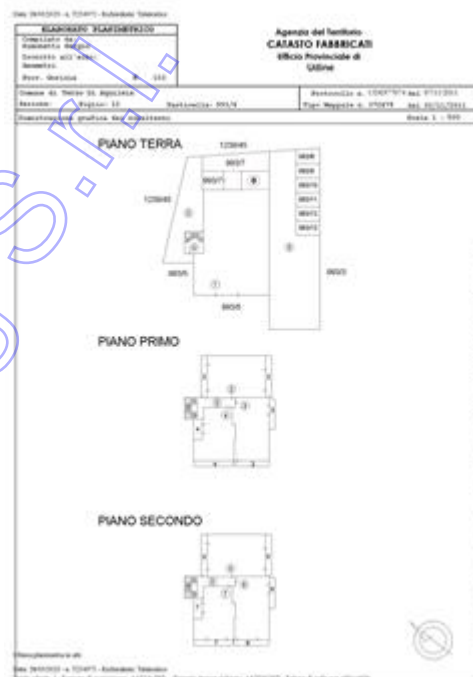
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'elaborato planimetrico risulta errato in quanto si è attribuito al sub. 1, mapp. 993/6, anche la porzione di fabbricato condominiale ospitante le centrali termiche, sub. 0, inoltre manca la perimetrazione del vano tecnico, mapp. 993/7.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione elaborato planimetrico rettificativo  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: predisposizione e consegna elaborato planimetrico catastale: €. 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente all'elaborato planimetrico.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

PRGC - Piano regolatore generale comunale vigente: gl'immobili ricadono in Zona omogenea "B2 di Terzo e San Martino", residenziale di completamento estensiva.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Vi è corrispondenza.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA****Conformità tecnica impiantistica:****Normativa di riferimento: disposizioni legislative attinenti.**

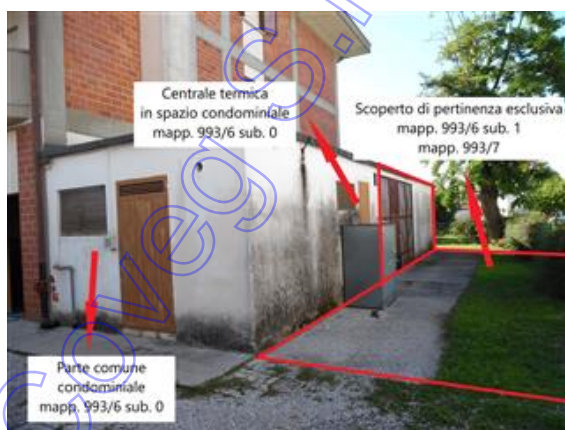
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione e sanificazione degli impianti, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, in quanto impianti non utilizzati da circa un anno e mezzo. Ricollocazione caldaia, sempre previa verifica di idoneità alla normativa vigente e dei contatori dell'acqua in locale idoneo di proprietà.

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

Costi di regolarizzazione: prudenzialmente € 15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli impianti, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, in quanto impianti non utilizzati da circa un anno e mezzo. Sono inoltre da ricollocare la caldaia funzionante a gasolio, mai utilizzata (su dichiarazione della figlia) dall'esecutato e sempre previa verifica di idoneità alla normativa vigente ed i contatori dell'acqua in locale idoneo di proprietà, poichè attualmente si trovano in un vano di proprietà condominiale.



Identificazione posizionamento caldaia in spazi condominiali



Locale caldaia e contatori acqua in vano condominiale



Localizzazione caldaia su planimetria catastale

BENI IN TERZO DI AQUILEIA VIA E. CURIEL 10

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TERZO DI AQUILEIA Via E. Curiel 10, della superficie commerciale di **315,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (- dato oscurato -)

Negozio al piano terra con scoperto pertinenziale (sub. 1, mapp. 993/6 e mapp. 993/7) e terreno (mapp. 993/5) composto da: locale vendita, cella frigo, magazzino, anti e w.c., ufficio, vano tecnico, scoperti.

Fa parte di un complesso condominiale composto, oltre che dal negozio come sopra identificato al piano terra, da tra appartamenti al primo piano ed altrettanti al secondo piano.

L'accesso avviene direttamente da Via E.Curiel, all'altezza del nc. 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 m..

**Identificazione catastale:**

**C.C. TERZO DI AQUILEIA particella 993/5 foglio 12** partita tavolare 654 c.t. 1°, qualità classe improduttivo, superficie 235, intestato a - dato oscurato -

- Coerenze: La pc. 993/5 confina a Nord-Ovest con la pc. 1239/45, a Nord-Est e Sud-Est con la pc. 993/6, a Sud-Ovest con la strada pubblica, Via Curiel.

**C.C. TERZO DI AQUILEIA particella edificiale 993/6 foglio 12 sub. 1 P.M.** 654 c.t. 1° partita tavolare 1.182 c.t. 1°, categoria C/1, classe 8, consistenza 270 mq, rendita 4.810,80 Euro, indirizzo catastale: Via E. Curiel, 10, piano: Terra, intestato a - dato oscurato - Coerenze: La pc. 993/6 confina a Sud-Ovest con la pc. 993/5, a Nord-Ovest e Nord-Est con il

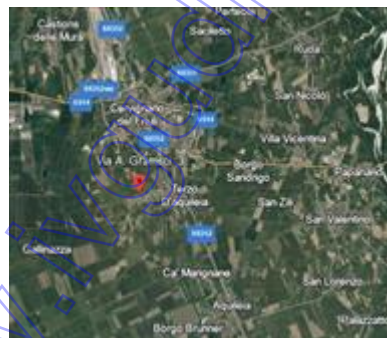
mapp. 1239/45, a Nord-Est con il mapp. 993/7, a Sud-Est con i mapp.li 993/3, 993/8, 993/9, 993/10, 993/11, 993/12 e 993/13, a Sud-Ovest con la pc. 993/5, tutte del fg. 12. La pc. 993/7 confina a Nord-Ovest con la pc. 993/6, a Nord-Est con la pc. 1239/45, a Sud-Est e Sud-Ovest con la pc. 993/6, tutte del fg. 12. L'unità immobiliare mapp. 993/6, sub. 1, confina a Nord-Ovest con la con il sub. 0 della medesima pc., a Nord-Est con la pc. 993/7 e con il sub. 0 della pc. 993/6, a Sud-Est con il sub. 0 della pc. 993/6, a Sud-Ovest con la pc. 993/5.

**Unità immobiliare graffata composta dal mapp. 993/6 sub. 1, p.tav. 1.182, c.t. 1° e mapp. 993/7, p.tav. 654, c.t. 1°, fg. 12, C.c Terzo di Aquileia e con quota di proprietà condominiale di 316/1.000 intavolata alla p.ta tav. 1.181, c.t. 1° di Terzo di Aquileia.**

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.



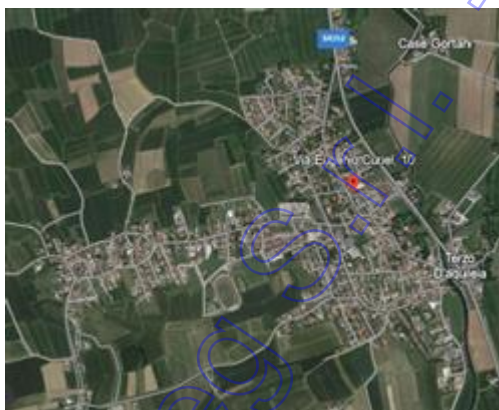
Prospetto Sud-Ovest da Via E. Curjel - Ingresso principale negozio



Inquadramento territoriale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cervignano del Friuli, Aquileia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione 1



Localizzazione 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



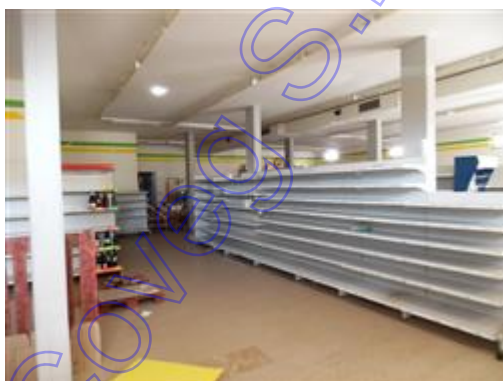


servizi:

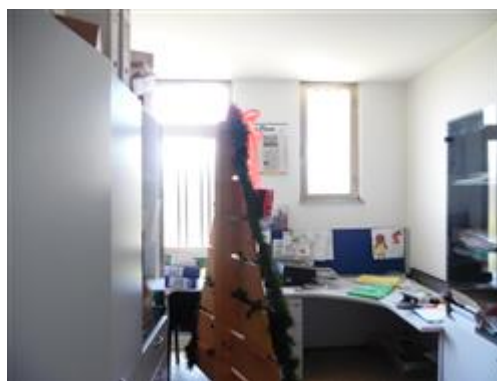
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un negozio (mapp. 993/6 sub. 1 e 993/7) occupante per la maggior estensione, vi è anche un piccolo corpo di fabbrica sporgente ad Est che ospita due centrali termiche ricadenti su spazi comuni, il piano terra di un fabbricato condominiale composto da due abitazioni al primo piano ed altre due al secondo piano, la cui consistenza si completa di un'ulteriore costruzione in ampliamento a Nord-Est con scoperto di pertinenza esclusiva ed un terreno (mapp. 993/5) antistante l'ingresso principale, che lo separa dalla strada pubblica via E. Curiel. Il condominio si trova in posizione centrale dell'abitato di Terzo di Aquileia (UD), Via E. Curiel, 10, in una zona residenziale servita dai trasporti che dal commercio. La costruzione è avvenuta negli anni '70 del secolo scorso e conserva tutte le caratteristiche costruttive e di finitura dell'epoca. Lo stato di manutenzione è sufficiente, tenuto conto che non sono stati fatti interventi successivi alla sua realizzazione e risultando l'esercizio commerciale, su dichiarazione dell'esecutato, chiuso da circa un anno e mezzo. Arrivando da Via E. Curiel, si accede direttamente ai parcheggi, intervallati da un percorso pedonale che costeggia a Nord-Ovest l'edificio e arriva perpendicolarmente alla strada e permette l'accesso al vano scale condominiale, non di pertinenza dell'u.i. esaminata (vedasi servitù di passaggio, G.T. 70/74, Uff. Tav. Cervignano del Friuli) e ad una rampa per diversamente abili, realizzati su un'area pavimentata in cemento liscio, che prosegue fino al limite Sud-Ovest del mapp. 993/6. Dai parcheggi si entra nella zona di vendita e da qui ai restrostanti magazzino, cella frigorifera, disimpegno, ufficio con uscita verso l'esterno sullo scoperto condominiale e w.c.. Dall'esterno si accede poi costeggiando il fabbricato a Sud-Est attraverso un percorso carrabile inghiaiato (condominiale, gravato da servitù di transito a favore delle confinanti autorimesse mapp.li 993/8, 993/9, 993/10, 993/11, 993/12 e 993/13, vedasi G.T. precedentemente citato) ad un vano tecnico, ospitante i motori che permettono il funzionamento dei frigoriferi ed al retrostante scoperto pertinenziale inerbito. L'intera consistenza immobiliare è delimitata o da una recinzione realizzata con un muretto e sovrastante rete metallica o da fabbricati, fatta eccezione per il fronte strada che, come già detto, è libero. La struttura portante è costituita (informazioni desunte dalla documentazione allegata alle pratiche autorizzative depositate in Comune) da: fondazioni in c.a. con reticolato di travi rovesce e e plinti; le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi in spessore con solai in latero-cemento tipo precompresso. Le murature in elevazione sono in laterizio, faccia a vista per quelle perimetrali. La copertura è costituita da lastre in cemento-amianto su tavelloni in laterizio. Le finiture sono: pavimenti in piastrelle ceramiche, così come sono realizzati i rivestimenti dei muri nel bagno, i serramenti sono in alluminio e vetro semplice, le porte interne sono in legno tamburato, cieche o vetrate. I muri sono intonacati e tinteggiati al civile, Gli impianti presenti sono quello elettrico, di refrigerazione, idrotermo-sanitario alimentato a gasolio, collocato però in un vano condominiale e, secondo quanto dichiarato dalla figlia dell'esecutato, mai messo in funzione.



Locale di vendita



Ufficio



W.C. e anti



Prospetto Nord-Est vano tecnico (motori frigoriferi) e Nord-Ovest ufficio



Prospetto Sud-Est fabbricato condominiale e Nord-Est vano tecnico e ufficio, con scoperto di pertinenza esclusiva



Vano tecnico (motori frigoriferi)

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
Negozi e annessi (ufficio, anti e w.c.)	257,00	x	100 %	=	257,00
Magazzino e vani tecnici	85,00	x	50 %	=	42,50
Scoperto	315,00	x	5 %	=	15,75
<b>Totale:</b>	<b>657,00</b>				<b>315,25</b>





Planimetria catastale



Planimetria catastale con campitura superfici

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Kronos Quore Immobiliare di Udine (17/11/2023)

Domanda: 850

Offerta: 750

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 anni

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

Note: Terzo di Aquileia e Comuni limitrofi entro il raggio di 10 km.

Agenzia Immobiliare Progea Immobiliare (17/11/2023)

Domanda: 1000

Offerta: 700

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 anni

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Terzo di Aquileia e Comuni limitrofi entro il raggio di 10 km.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare del negozio con scoperti di pertinenza esclusiva.

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Le Agenzie immobiliari consultate hanno specificato che il mercato immobiliare per le attività commerciali in Comune di Terzo di Aquileia è

scarsamente attivo. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei negozi in Terzo di Aquileia (UD) o zone limitrofe. Si sono assunti i valori medi di compravendita dei negozi ricavati dall'intervista alle Agenzie immobiliari Kronos Quore Immobiliare di Udine e Progea Immobiliare di Staranzano (UD), per un valore considerato di €/mq. 750,00.

Si è inoltre tenuto conto che trattasi di negozio con problematiche derivanti dall'errato accatastamento, dalla mancanza di autorizzazione edilizia per la costruzione di un vano tecnico esterno, della necessità di spostare la caldaia dell'impianto di riscaldamento (peraltro mai messo in funzione) ed il contatore dell'acqua dal vano di proprietà condominiale ad uno di proprietà, delle spese condominiali straordinarie inerenti la sostituzione delle lastre di amianto di rivestimento del tetto, del fermo attività di circa un anno e mezzo, della vetustà dell'unità immobiliare.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 315,25 x 750,00 = **236.437,50**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Difformità edilizio-urbanistiche, catastali	-4.000,00
Spese condominiali straordinarie per rifacimento tetto al 19.04.2022	-11.305,93
Regolarizzazione impianto termoidraulico (spostamento caldaia e contatori acqua, messa a norma)	-15.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 206.131,57**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 206.131,57**

## 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 di 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 compartivo, 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, FIMA).

#### 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 prudentiali, 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. Lo 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 è 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 le interviste agli operatori del settore, agenzie immobiliari Kronos Quore Immobiliare di Udine e Progea Immobiliare di Staranzano (GO).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Terzo di Aquileia, agenzie: Kronos Quore Immobiliare di Udine; Progea Immobiliare di Staranzano (GO).

**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	negozio	315,25	0,00	206.131,57	206.131,57
				<b>206.131,57 €</b>	<b>206.131,57 €</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) e spese condominiali straordinarie: €. 30.305,93

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 206.131,57

**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: €. 51.532,89

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.071,27

Accrescimento per arrotondamento: €. 401,32

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.000,00

data 15/01/2024

il tecnico incaricato g-  
dato oscurato -

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

**TRIBUNALE DI UDINE  
SECONDA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura N. 280/2022**

**Integrazione/rettifica a Perizia di stima  
di data 15.10.2024**

Giudice Esecuzione: - dato oscurato -  
Parte esecutante: - dato oscurato -  
Parte eseguita: - dato oscurato -  
Esperta stimatrice: - dato oscurato -

La sottoscritta geom. - dato oscurato -, nella veste di Perito stimatore, nominata dal Tribunale di Udine per la procedura esecutiva n. 280/2022, deposita la presente ad integrazione/rettifica della Perizia di stima redatta dalla scrivente, in quanto ritiene opportuno rettificare e precisare:

- LOTTO 2, pagina 27, paragrafo 4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, punto 4.2.1. Iscrizioni:

“**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di not. - dato oscurato -, rep. n. 68.063 racc. n. 15.265, intavolata il 14/11/2013 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 2488/2013**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da mutuo fondiario –apertura di credito utilizzabile in conto corrente.

Importo ipoteca: € 120.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

**Durata ipoteca: 19 mesi.**

La formalità è riferita a tutti i beni immobili compresi nel presente Lotto.

**Ipoteca scaduta ma non formalmente cancellata.** Partita tavolare principale n. 654, simultaneità con partite tavolari accessorie nn. 558 e 1316”.

**Si rettifica la parte riportata in colore rosso, specificando che 19 mesi non sono la durata dell’ipoteca, bensì il periodo temporale di apertura di credito utilizzabile in conto corrente che, essendo prorogabile tacitamente a tempo indeterminato (come determinato all’art. 1 dell’Atto di finanziamento**



**fondario – apertura di credito in conto corrente, intavolato al G.T. sopra menzionato) e non essendone rilevata presso le Partite tavolari nn. 558, 654 e 1.316 alcuna cancellazione, l'ipoteca deve ritenersi attiva, come correttamente riportato nella descrizione del gravame.**

Specifica inoltre che:

- LOTTO 2, pagina 28, paragrafo 4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, punto 4.2.1. Iscrizioni:

“**ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2022 a firma del Tribunale di Udine, RG 1246/2022, rep. 941/2022, intavolata il 01/08/2022 a Cervignano del Friuli sub **G.N. 1662/2022**, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità colpisce anche beni di altro Lotto, ricompreso nella presente procedura esecutiva.

Trattasi di intavolazione di diritto d'ipoteca (Decreto ingiuntivo esecutivo)”;

**è da intendersi quale giustificazione della prenotazione d'ipoteca (prenotazione effettuata sub G.T. 1379/2022).**

Un tanto relazionato, la redigente sottoscrive.

San Giovanni al Natisone, 17.01.2024

L'esperta stimatrice  
- dato oscurato -