



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sergio Di Lenardo

CF:DLNSRG50R07H242Z

con studio in MOGGIO UDINESE (UD) VIA RIU 2

telefono: 0039043351409

fax: 043351409

email: sergiold@libero.it

PEC: sergio.dilenardo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PAULARO Via Giovanni da Udine 6, frazione Villamezzo, della superficie commerciale di **270,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1° - 2° - 3°, ha un'altezza interna di 2,15 - 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 10 graffato 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 320,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni da Udine 46, piano: PT - 1° - 2° - 3° , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord con mappali appartenenti ad altro Foglio - Est e Ovest con viabilità pubblica - Sud con mappale n. 48.-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.356,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.267,00
Data della valutazione:	06/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/09/2005 a firma di Notaio Eligio Garelli ai nn. 27473/5366 di repertorio, iscritta il 15/09/2005 a Udine ai nn. 29429/5963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2006 a firma di Notaio Eligio Garelli ai nn. 31293/6226 di repertorio, iscritta il 26/06/2006 a Udine ai nn. 20425/4247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 4023 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a UDINE ai nn. 496/385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto del pignoramento non e' costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina del Certificato ventennale redatto dal notaio Dott. Vincenzo CALDERINI del distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddoloni (CE) del 12.01.2024 e successive

verifiche ipocatastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine, si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 16/03/1991 a firma di notaio Pietro Moro ai nn. rep. 81088 di repertorio, registrato il 05/04/1991 a Tolmezzo ai nn. 314 Serie 1/V, trascritto il 10/04/1991 a Udine ai nn. 8129/6032.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito con Fg. 14 e p.c. n. 10.

Immobile soppresso che unito all' immobile p.c.n. 49 del fg. 14 ha generato il bene di cui alla procedura. Fusione del 03.09.2008 Pratica n. UD0357182.-

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 06/06/2008), con atto stipulato il 06/06/2008 a firma di notaio Romano Lepre ai nn. 49370/24341 di repertorio, registrato il 25/06/2008 a Tolmezzo ai nn. 1182 S. 1T, trascritto il 26/06/2008 a Udine ai nn. 18322/12525.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito con Fg. 14 e p.c. n. 49.

Immobile soppresso che unito all' immobile p.c.n. 10 del fg. 14 ha generato il bene di cui alla procedura. Fusione del 03.09.2008 Pratica n. UD0357182.-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Successione Testamentaria (dal 15/03/1969 fino al 06/06/2008), registrato il 01/08/1966 a Tolmezzo ai nn. Den n. 32 Vol. n. 529.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito a Fg. 14 e p.c. n. 49.

Immobile soppresso che unito all' immobile p.c.n. 10 del Fg. 14 ha generato il bene di cui alla procedura. Fusione del 03.09.2008 Pratica n. UD0357182.- Il bene era gravato dal Diritto di

Usufrutto a favore

*** DATO OSCURATO***

. Il diritto di usufrutto già spettante alla sù nominata *** DATO OSCURATO*** è estinto al decesso di quest' ultima avvenuto in data 11.10.1979. Testamento pubblicato dal notaio Bruno Lepre in data 31.03.1969 Rep. 32633/10849 e trascritto a Udine in data 27.05.1969 ai nn. 12509/11097. Accettazione tacita di eredità per notaio Romano Lepre del 06.06.2008 Rep. n. 49370/24341 - Trascritta a Udine in data 15.02.2024 ai nn. 3843/2977

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito la Certificazione di Commercibilità datata 24.06.2024 - Prot. N. GEN 0004580/P rilasciata dal Comune di PAULARO.-.

Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnicoamministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra

menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione di Inizio Attività **D.I.A. Prot. 001854**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e rifacimento manto di copertura, presentata il 10/03/2007 con il n. 001854 di protocollo, rilasciata il 14/03/2007 con il n. Prot. 1978 - Pratica 07/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione Edilizia N. **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 207/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/08/1992 con il n. 005968 di protocollo, rilasciata il 24/08/1992 con il n. prot. 5968 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia (Pratica 294 - Prot. Gen. 7520) N. **CONCESSIONE EDILIZIA 252**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento tetto casa di abitazione, presentata il 21/10/1992 con il n. 007520 di protocollo, rilasciata il 29/10/1992 con il n. 252 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. L'immobile ricade in zona Zona B0 "Degli immobili e pertinenze soggetti a interventi di tutela ambientale, ristrutturazione e ampliamento con conservazione tipologica"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara: Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali. Di aver ispezionato di persona la proprietà. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità. Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo. Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi. Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e simili) nei fabbricati oggetto di stima. Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche. Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc. Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima. Di non aver effettuato visite o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servizi, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio. Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori. La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è

responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali. Tenuto conto che la normativa urbanistica appena menzionata è vigente alla data odierna e che la stessa normativa è in continua evoluzione, la medesima viene indicata in questa sede a titolo meramente orientativo e non esaustivo/definitivo. Lo scrivente consiglia al futuro potenziale acquirente, prima di effettuare l'acquisto, di recarsi presso il competente ufficio tecnico comunale, assistito dal proprio tecnico di fiducia, per avere contezza riguardo alle modalità da adottare al fine di ottenere certezza in ordine ai criteri da adottare per la regolarizzazione dei luoghi sotto il profilo tecnicoamministrativo e dei relativi costi. Per quanto riguarda la quantificazione degli oneri concessori, se dovuti, non possono essere quantificati in questa sede in quanto si renderebbe necessario un progetto che identifichi esattamente le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici/volumi. Non è altresì possibile quantificare né i costi per le certificazioni (sopra menzionate) né i costi per le prestazioni professionali riconducibili sia alle variazioni catastali che all'esecuzione dell'istanza di sanatoria. Infatti per le dichiarazioni di conformità potrebbero rendersi necessari anche interventi di adeguamento agli impianti; per la redazione degli accatastamenti e per la stesura del progetto definitivo gli importi potrebbero essere quantificati discrezionalmente dal professionista incaricato in assenza delle tariffe di riferimento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

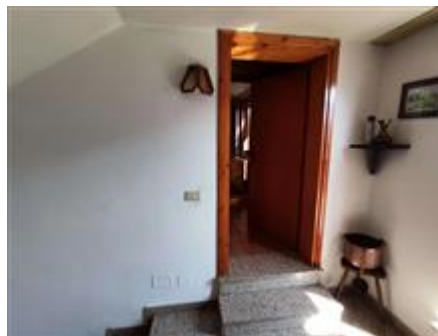
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scalini posti al 2° e 3° livello del' immobile sul pianerottolo di arrivo e necessari per l' accesso alla camera ed al balcone. L'immobile risulta **conforme**.

Non è stato possibile verificare se gli scalini segnalati siano o meno presenti nel progetto autorizzativo in quanto la pratica (come da precisazione dell' Ufficio Tecnico del Comune allegata) non è reperibile.



scalini non verificabili



Scalini non verificabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scalini posti al 2° e 3° livello del' immobile sul pianerottolo di arrivo e necessari per l' accesso alla camera ed al balcone

L'immobile risulta **conforme**.

Ininflente ai fini della revisione e riattribuzione della Rendita Catastale.



scalini non presenti in PLN



Scalini non presenti in PLN

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PAULARO VIA GIOVANNI DA UDINE 6, FRAZIONE VILLAMEZZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PAULARO Via Giovanni da Udine 6, frazione Villamezzo, della superficie commerciale di **270,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT - 1° - 2° - 3°, ha un'altezza interna di 2,15 - 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 10 graffato 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 320,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni da Udine 46, piano: PT - 1° - 2° - 3° , intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: Nord con mappali appartenenti ad altro Foglio - Est e Ovest con viabilità pubblica - Sud con mappale n. 48.-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.



Cantina P.T.



Cucina 1° livello



Soggiorno 1° livello



Bagno 2° livello



Camera sottotetto 3° livello



Soffitta p.c. 49

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo - Zuglio - Paluzza - Arta Terme - Sutrio - Monte Zoncolan). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



CHIESA PARROCCHIALE DI PAULARO (S.VIN&Modulo + Chiesetta)

Chiesa parrocchiale di Paularo



CASCATA DI SALINO

Cascata di Salino



CASON DI LANZA

Cason di Lanza



La Grotta di ATTILA

La grotta di Attila



PALAZZO CALICE VALESIO

Palazzo Calice Valesio



Malga ZERMULA

Malga Zermula

SERVIZI
campo da calcio
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 28,00 (Stazione di Amaro)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km. 32,00 (Stazione Carnia - Venzone)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Km. 106,00 (Trieste Airport)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di stima, è parte di un gruppo di fabbricati, posto in via Giovanni da Udine, al civico 46, nella Frazione di Villamezzo del Comune di Paularo. Il bene, da cielo a terra, in esame, di forma rettangolare, corrisponde una costruzione, addossata ad altri edifici, di remota edificazione (ante 1967) posta su quattro livelli fuori terra (PT - P1° - P2° - P3°/sottotetto). L' areale di edificazione, trovasi in zona periferica e a poca distanza da alcuni luoghi caratteristici quale "La Mozartina" ed il " Palazzo Calice-Valesio. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale. Problematica l'accessibilità alla rete stradale locale, ai mezzi pubblici e ai servizi atti alla residenza dovuta principalmente dalla limitata ed angusta viabilità. L' immobile si affaccia a Nord, su mappali di altro foglio, a Sud con il mappale n. 48, a Ovest su pubblica viabilità mentre l'affaccio a Est è su pubblica viabilità e su mappali n. 11 e 12.- La presenza di parcheggi di relazione nella zona risulta scarsa e ciò è dovuto alla mancanza di area tra i fabbricati L' immobile, come detto, è di edificazione anteriore al 1967 con interventi di manutenzione succedutesi dal 1992 in poi.- Strutturalmente il fabbricato è realizzato in muratura mista, parte in pietrame e parte in mattoni. I solai di interpiano sono in legno per la parte di edificio più vetusta e controsoffittati in pannelli di cartongesso (particella n. 49) e presentano diverse lesioni e, sono, in laterocemento per la parte di edificio interessata da interventi più recenti (p.c.n. 10). Il solaio soprastante il sottoportico che collega i due edifici è in cemento armato. La copertura è del tipo a falde, in orditura lignea, con sovrastante manto in tegole cementizie, privo di isolamento. Le lattonerie sono in lamiera zincata preverniciata. Nel retro casa le grondaie sono state colonizzate da crescita, all' interno delle stesse, di cespugli che ne precludono la normale funzionalità

Unità immobiliare Fg 14 mapp. 10 graffato 49 – **ABITAZIONE**

L'alloggio oggetto di stima è parte, come detto, di un complesso di edifici addossati e si sviluppa su quattro piani fuori terra. All' alloggio si accede dal sottoportico, ad uso pubblico, della via Giovanni da Udine civico n. 46 varcando il portone di accesso in legno massello ivi posto (lato destro edificio per chi arriva da Paularo) e con forma ad arco, caratteristico del luogo. L' edificio nel suo complesso era composto da due unità, inizialmente separate e successivamente, dopo l' acquisto operato dal debitore (nel 1991 e nel 2008), unite con pratica di FUSIONE presentata all' Ufficio del Territorio di

Udine in data 03.09.1998 – Pratica n. UD0357182. Entrando all' interno dell' edificio (p.c. n.10), al piano terra oltre all' ingresso troviamo il vano scale di accesso ai piani superiori e la cantina. Di rimpetto all' ingresso all' appartamento (lato sinistro edificio per chi arriva da Paularo) troviamo un secondo ingresso limitato al P.T. che permette l' accesso alle cantine (p.c. n.49). Cantine che sono parte integrante dell' immobile a seguito della Fusione sopra indicata. Salendo la scala che dal piano terra porta ai piani superiori si giunge al disimpegno del P1°, che è anche base di partenza della scala, sempre in c.a. rivestita in marmo, che porta al piano secondo e terzo/sottotetto. Il piano primo, formato dalla fusione delle due particelle (10 e 49) unite da un passaggio che si sviluppa sormontando il sottostante portico, è composto da disimpegno, cucina, soggiorno, vano scale, W.C. e balcone. Il piano secondo comprende il vano scale di accesso al piano superiore ed a quelli inferiori, il pianerottolo di arrivo, il bagno, le camere da letto ed il balcone. Il piano terzo/sottotetto è costituito da scale, pianerottolo, camera da letto, soffitte e balcone. I serramenti, del sottotetto, sono in legno e vetro e privi di protezione esterna. La pavimentazione è in legno e presenta notevoli disconnessioni e scollamenti. I vani sono provvisti di impianto elettrico parte sotto traccia e parte a vista precariamente ancorato alla muratura. Le porte sono in legno massello, cieche, poste in opera complete di ferramenta di sostegno e di chiusura. Le pareti interne delle soffitte sono al grezzo. La finiture interne del resto dell' alloggio sono di normale fattura e risalgono all'epoca di costruzione e di ristrutturazione del medesimo. La pavimentazione delle camere è realizzata in parquet di legno, la cucina ed i servizi igienici hanno pavimento e parte delle pareti in piastrelle. La pavimentazione della scala è in marmo. Le cantine sono prive di pavimentazione I servizi igienico-sanitari sono, ciechi, privi di finestre ma provvisti di aspirazione forzata, che pare, a prima vista, inadeguata ad assolvere alle funzioni di cambio d' aria e d aspirazione odori. I serramenti esterni sono in legno, di vecchia fattura, con vetro semplice protetti da scuretti in legno. Al piano terra le finestre oltre che dagli oscuri sono protette anche da solide inferriate. Le porte interne sono in legno di vecchia fattura. Il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare è anch'esso in legno privo di dispositivi di sicurezza ed intinruzione. L'appartamento è dotato di impianto di termico ma lo stesso risulta, fuori uso, non funzionante per il riscaldamento degli ambienti (che avveniva tramite radiatori tuttora presenti). Il riscaldamento dei locali avviene per tramite una stufa, posta in cucina, e funzionante a legna. La produzione dell' acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia, funzionante a gas metano, posto al piano 3°/ sottotetto. L'impianto elettrico è risalente all'epoca di realizzazione e manutenzione dell'edificio. Lo stato e grado di manutenzione dell'immobile risulta mediocre.

In alcune stanze sono presenti infiltrazioni di umidità con provenienza da accertare che provocano l' insorgenza di fastidiose muffe. Alcune murature della parte vecchia dell' edificio (p.c.n. 49) presentano lesioni che a parere del sottoscritto necessitano di essere indagate.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre a due ante realizzati in legno e vetro semplice	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Porte ad anta unica realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterocemento tipo Wierer	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pietrame - mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ceramica - legno

portone di ingresso: a due ante realizzato in legno massello. Trattasi di infisso ad arco con sopra-luce di remota costruzione tipico locale.

nella media

protezioni infissi esterni: scuretti a due ante - grate in ferro realizzate in legno e ferro

al di sotto della media

rivestimento interno: posto in cucina e servizi igienici-sanitari realizzato in piastrelle

nella media

scaie: centrale a becco d' oca con rivestimento in marmo

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220V

mediocre

termico: caldaia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in metallo conformità: non presente. Attualmente l' impianto risulta disattivato.

al di sotto della media

Delle Strutture:

copertura: a due falde con abbaini costruita in legno

nella media

solai: laterocemente - legno e c.a.

nella media

balconi: costruiti in cemento armato. Balconi porrvisti di parapetto in metallo.

nella media



Vista fronte Est



Portico con ingressi lato Est



Sottoportico ad uso pubblico



Vista retro lato Ovest



Prospetto Est



Particolare ingresso e facciata lato Est

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

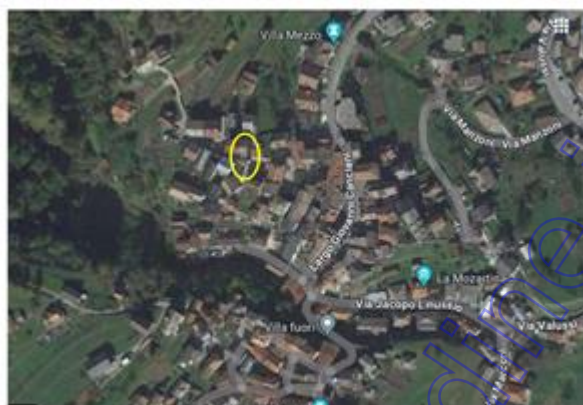
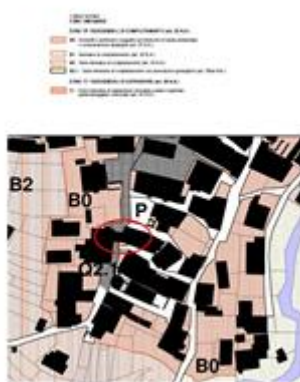
descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina & soffitta	93,20	x	40 %	=	37,28
Abitazione	230,97	x	100 %	=	230,97
balconi	10,56	x	25 %	=	2,64
Totale:	334,73				270,89



PLN catastale



Estratto di Mappa



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,89 x 400,00 = **108.356,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.356,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.356,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di PAULARO, agenzie: Operanti in loco

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	270,89	0,00	108.356,00	108.356,00
				108.356,00 €	108.356,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce l'intero bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 108.356,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:**€. 27.089,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 81.267,00**

data 06/09/2024

il tecnico incaricato
Sergio Di Lenardo