



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

- dato oscurato -

DEBITORE:

- dato oscurato -

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dania Drusin

CF:DRSDNA68C42L483B

con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 5

telefono: 3357016392

email: dania.drusin@libero.it

PEC: dania.drusin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2023

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

A villa singola a POZZUOLO DEL FRIULI Via A. Malignani 19/A, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **271,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (- dato oscurato -)
- 1/2 di piena proprietà (- dato oscurato -)

Villetta unifamiliare con posto auto coperto e scoperto di pertinenza esclusiva, sita in Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), frazione Terenzano, Via A. Malignani, nc. 19/A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 p.T, minima 1,50 e massima 2,60 p.l. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 451 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Malignani, piano: T-1, intestato a - dato oscurato -
Coerenze: Il mappale 451 confina a N e ad E con la pc. 264, a S con la pc. 409 e ad O con la pc. 16, tutte del fg. 14, C.c. Pozzuolo del Friuli (UD). Il subalterno 2 confina a N, S ed O con il sub. 1 bcnc, ad E parzialmente con il sub. 1 ed in parte con il sub. 3, tutti appartenenti al mapp. 451, fg. 14, C.c. di Pozzuolo del Friuli (UD).
- **foglio 14 particella 451 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Malignani, piano: T, intestato a - dato oscurato -
Coerenze: Il mappale 451 confina a N e ad E con la pc. 264, a S con la pc. 409 e ad O con la pc. 16, tutte del fg. 14, C.c. Pozzuolo del Friuli (UD). Il subalterno 3 confina a N e S con il sub. 1 bcnc, mapp. 451, ad E con il mapp. 264, ad O con il sub. 2, mapp. 451, fg. 14, C.c. di Pozzuolo del Friuli (UD).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	271,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.197.026,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.147.000,00

Data della valutazione:

18/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 23.05.2024 l'immobile risultava occupato dal debitore, dalla coniuge esecutata e dai due figli maggiorenni. Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, in data 21.03.2024 (che si allega quale parte sostanziale ed integrale della presente relazione).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 17.09.2024.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

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

Si segnala la costituzione di servitù di transito, urbanistiche e tecnologiche a favore del mapp. 451 (oggetto della presente procedura esecutiva) ed a peso della pc. 264, così come riportato nell'Atto di provenienza della proprietà agli esecutati, Atto di compravendita del 12.05.2006, rep. n. 34182/16633 del not. - dato oscurato -, trascritto a Udine il 18.05.2006 ai nn. 15495/9915,

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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 Anagrafe del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) in data 21.03.2024, non risultano presenti annotazioni di costituzione di fondo patrimoniale

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 30/06/2010 a firma di not. - dato oscurato - ai nn.

124864/26146 di repertorio, iscritta il 19/07/2010 a Udine ai nn. 19951/3660, a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: 960000.

Importo capitale: 480000.

Durata ipoteca: 29 anni e 3 mesi.

La formalità è riferita solamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Nell'atto di cui sopra, l'immobile colpito è identificato al Catasto Fabbricati, quale mapp. 451, terreno. In seguito alla presentazione della Variazione del 15.07.2011, pratica n. UD0098537, per frazionamento area di corte (n. 1635.1/2006) e Variazione del 15.07.2011, pratica n. UD0258425, per edificazione di unità afferenti su area urbana (n. 66406.1/2011), verranno costituiti i subalterni 1 (b.c.n.c.), 2 e 3 odierni, dei quali si tratta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di - dato oscurato - presso il Tribunale di Udine ai nn. 2333 di repertorio, trascritta il 07/08/2023 a Udine ai nn. 20090/15583, a favore di - dato oscurato -, - dato oscurato - derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente ai i beni oggetto della presente procedura.

Nell'atto di cui sopra, l'immobile colpito è identificato al Catasto Fabbricati, quale mapp. 451, F1 - area urbana. Nell'Atto di pignoramento non si sono riportati gli estremi catastali derivanti dalla presentazione della Variazione del 15.07.2011, pratica n. UD0098537, per frazionamento area di corte (n. 1635.1/2006) e Variazione del 15.07.2011, pratica n. UD0258425, per edificazione di unità afferenti su area urbana (n. 66406.1/2011), con cui sono stati costituiti i subalterni 1 (b.c.n.c.), 2 e 3 attuali, nella presente relazione trattati.

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:

Aggiornamenti alla data del 17.09.2024.

Non vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio, in quanto nell'Atto di provenienza dell'attuale proprietà (Atto di compravendita del 12.05.2006, rep. n. 34182/16633 del not. - dato oscurato - trascritto a Udine ai nn. 15494/9914) gli esecutati dichiarano di acquistare in regime di comunione legale dei beni, mentre nell'Estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio, Certificato n. 133646, rilasciato in data 21.03.2024 dall'Ufficio anagrafe del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) risulta: "Secondo atto notarile n. 8 del 14.04.1999, strumentato

dalla - dato oscurato -, Avv.to Notaio Pubblico dei Numeri del distretto nazionale, i contraenti si sono sposati sotto il regime legale di separazione dei beni". Non essendoci nessun'altra annotazione presente nel Certificato di matrimonio, si presume che tra i coniugi sia valido quest'ultimo regime patrimoniale. Pertanto si dovrà predisporre un Atto in rettifica, con conseguente Trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari e Voltura catastale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **dato oscurato** - per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2006), con atto stipulato il 12/05/2006 a firma di not. - dato oscurato - ai nn. 34182/16633 di repertorio, trascritto il 18/05/2006 a Udine ai nn. 15494/9914.

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della presente procedura.

Si specifica che viene compravenduto il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati con il mapp. 451, terreno, successivamente oggetto di Frazionamento area di corte del 11.05.2006, pratica n. UD0098537 (n. 1635.1/2006) ed in seguito alla costruzione delle uu.ii. qui trattate, si costituivano i subb. 1, 2 e 3 con la presentazione della pratica di Variazione del 15.07.2011, pratica n. UD0258425 (n. 66406.1/2011), per edificazione unità afferenti su area urbana. Si segnala inoltre che, nell'Atto di compravendita, i coniugi - dato oscurato - acquistavano la proprietà "in regime di comunione legale dei beni" mentre, dall'annotazione riportata nell'Estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio, Certificato n. 133646, rilasciato in data 21.03.2024 dall'Ufficio anagrafe del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) risulta: "Secondo atto notarile n. 8 del 14.04.1999, strumentato dalla d.ssa - dato oscurato - Avv.to Notaio Pubblico dei Numeri del distretto nazionale, i contraenti si sono sposati sotto il regime legale di separazione dei beni".

- **dato oscurato** - per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2006), con atto stipulato il 12/05/2006 a firma di not. - dato oscurato - ai nn. 34182/16633 di repertorio, trascritto il 18/05/2006 a Udine ai nn. 15494/9914.

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della presente procedura.

Si specifica che viene compravenduto il bene immobile identificato al Catasto Fabbricati con il mapp. 451, terreno, successivamente oggetto di Frazionamento area di corte del 11.05.2006, pratica n. UD0098537 (n. 1635.1/2006) ed in seguito alla costruzione delle uu.ii. qui trattate, si costituivano i subb. 1, 2 e 3 con la presentazione della pratica di Variazione del 15.07.2011, pratica n. UD0258425 (n. 66406.1/2011), per edificazione unità afferenti su area urbana. Si segnala inoltre che, nell'Atto di compravendita, i coniugi - dato oscurato - acquistavano la proprietà "in regime di comunione legale dei beni" mentre, dall'annotazione riportata nell'Estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio, Certificato n. 133646, rilasciato in data 21.03.2024 dall'Ufficio anagrafe del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) risulta: "Secondo atto notarile n. 8 del 14.04.1999, strumentato dalla d.ssa V- dato oscurato -, Avv.to Notaio Pubblico dei Numeri del distretto nazionale, i contraenti si sono sposati sotto il regime legale di separazione dei beni".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- dato oscurato - per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/01/1964 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 02/01/1964 a firma di not. - dato oscurato - ai nn. 32774/15964 di repertorio, trascritto il 20/01/1964 a Udine ai nn. 1479/1375.

La formalità interessa anche altri beni immobili, non ricompresi nella presente procedura.

Si specifica che viene compravenduto il bene immobile identificato al Catasto Terreni con il mapp. 264, successivamente oggetto di Variazione d'Ufficio del 19.01.1988 in atti dal 27.03.1992, 3SPC (n.

6189.1/1988) con la quale diventava Ente Urbano e di Frazionamento del 09.03.2006, pratica n. UD0051022 (n. 51022.1/2006), che originava l'attuale mapp. 451 E.U., sul quale sono stati edificati i subb. 2 e 3, uu.ii. di cui trattasi.

- dato oscurato - per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/05/1995 fino al 12/05/2006), con atto stipulato il 12/05/2006 a firma di not. - dato oscurato - ai nn. 34182/16633 di repertorio, trascritto il 18/05/2006 a Udine ai nn. 15494/9914.

La formalità interessa anche altri beni immobili, non ricompresi nella presente procedura.

Si specifica che nella Denuncia di Successione i beni immobili sono identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 264, subb. 1, 2 e 3, insistenti sulla particella mapp. 264 Ente Urbano, la quale è stata oggetto di Frazionamento del 09.03.2006, pratica n. UD0051022 (n. 51022.1/2006), che originava l'attuale mapp. 451 E.U., sul quale sono stati edificati i subb. 2 e 3, uu.ii. di cui trattasi.

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 22.04.2024, prot. gen. n. 0005789/P/GEN, dal Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), che pertanto è parte integrale e sostanziale della presente relazione di consulenza peritale e successive integrazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 37/2008 e successive varianti, intestata a - dato oscurato -, per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 21/02/2007 con il n. 3266 di protocollo, rilasciata il 19/05/2008 con il n. 37/2008 di protocollo, agibilità del 22/11/2011 con il n. 33/11 di protocollo.

Segue D.I.A. in variante n. 65/2010, presentata il 17.08.2010, prot. n. 12546 e Comunicazione di esecuzione di Attività Edilizia Libera n. 29/AL/11, presentata in data 12.07.2011, prot. n. 10626.

Denuncia inizio attività in variante al PdC 37/2008 N. 65/2010, intestata a P- dato oscurato -, per lavori di demolizione murature interne, modifiche dimensione e tipologia fori, mancata installazione pannelli solari, innalzamento quota calpestio posto auto, modifica tetto, riscaldamento a pavimento nel sottotetto, presentata il 17/08/2010 con il n. 12546 di protocollo, agibilità del 22/11/2011 con il n. 33/11 di protocollo.

Comunicazione di esecuzione di attività edilizia libera N. 29/AL/11, intestata a - dato oscurato -, per lavori di modifiche interne sottotetto, presentata il 12/07/2011 con il n. 10626 di protocollo, agibilità del 22/11/2011 con il n. 33/11 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in Zona B1 - Residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq, o pari all'esistente + mc 150 di volume utile e mc 225 di volume geometrico comprensivo del

volume utile per ogni unità funzionale esistente. Tutti i dati riportati nella presente sezione peritale sono stati desunti dall'apposita sezione presente sul sito internet ufficiale del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), in quanto ad esso rimandata dal Tecnico comunale, dopo richiesta della copia della zonizzazione PRGC vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un bagno e trasfomazione in mansarda del piano sottotetto (normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria edilizia: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 2.

Dalle misurazioni a campione, si sono rilevate lievi difformità metriche, entro la tolleranza del 2%.

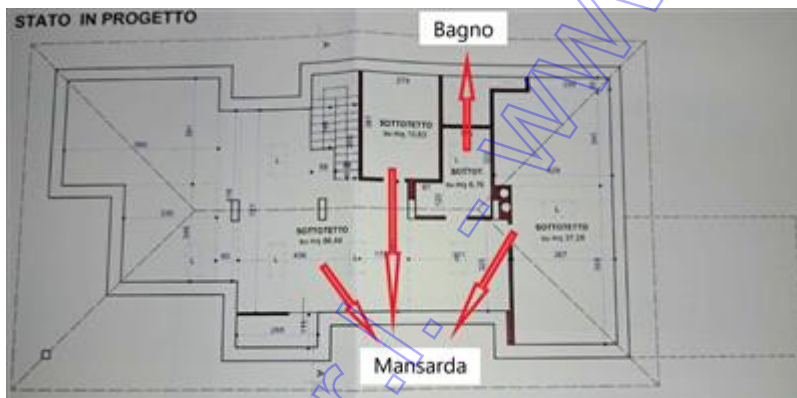


Tavola grafica pratica ed. - difformità p.1



Bagno p.1



Mansarda p.1



Mansarda p.1



Mansarda p.1



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata intestazione della proprietà in comunione legale, anziché in separazione legale dei beni (normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010). Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Domanda di voltura rettificativa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Domanda di voltura: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Nell'Atto di provenienza dell'attuale proprietà (Atto di compravendita del 12.05.2006, rep. n. 34182/16633 del not. - dato oscurato -, trascritto a Udine ai nn. 15494/9914) gli esecutati dichiarano di acquistare in regime di comunione legale dei beni, mentre nell'Estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio, Certificato n. 133646, rilasciato in data 21.03.2024 dall'Ufficio anagrafe del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) risulta: "Secondo atto notarile n. 8 del 14.04.1999, strumentato dalla d.ssa - dato oscurato -, Avv.to Notaio Pubblico dei Numeri del distretto nazionale, i contraenti si sono sposati sotto il regime legale di separazione dei beni". Non essendoci nessun'altra annotazione presente nel Certificato di matrimonio, si presume che tra i coniugi sia valido quest'ultimo regime patrimoniale. Pertanto si dovrà predisporre un Atto in rettifica, con conseguente Trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari e Voltura catastale.



- dato oscurato -

- dato oscurato -

- dato oscurato -

- dato oscurato -

- dato oscurato -

- dato oscurato -

- dato oscurato -

- dato oscurato -

- dato oscurato -

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del regime patrimoniale dei coniugi nell'atto di provenienza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Atto notarile di rettifica e relativa Trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Atto notarile di rettifica e relativa Trascrizione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Nell'Atto di provenienza dell'attuale proprietà (Atto di compravendita del 12.05.2006, rep. n. 34182/16633 del not. - dato oscurato -, trascritto a Udine ai nn. 15494/9914) gli esecutati dichiarano di acquistare in regime di comunione legale dei beni, mentre nell'Estratto per riassunto dai Registri degli atti di matrimonio, Certificato n. 133646, rilasciato in data 21.03.2024 dall'Ufficio anagrafe del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD) risulta: "Secondo atto notarile n. 8 del 14.04.1999, strumentato dalla d.ssa - dato oscurato -, Avv.to Notaio Pubblico dei Numeri del distretto nazionale, i contraenti si sono sposati sotto il regime legale di separazione dei beni". Non essendoci nessun'altra annotazione presente nel Certificato di matrimonio, si presume che tra i coniugi sia valido quest'ultimo regime patrimoniale. Pertanto si dovrà predisporre un Atto in rettifica, con conseguente Trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari e Voltura catastale.



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'Atto di pignoramento i dati catastali sono erroneamente riportati quali "mapp. 451...area urbana...", anzichè mapp. 451, subalterni (1 bcnc), 2 e 3.

L'immobile risulta **conforme**.

L'Atto è comunque conforme poichè il pignoramento si estende anche ai fabbricati che insistono sopra l'area urbana.

Coveg S.r.l.

investimento (a comunque entro il terzo luglio di anno tempo per tempo vi-
genti), nel solo importo capitale, entro l'assata in corso alla data del pignone-
mento e al tasso legale in vigore, oltre alle spese di notifica dell'atto di pignone-
mento e alle spese e compensazioni accessorie;

- che tale intimazione è rimasta senza effetto;

- che, essendo inadempienza trascorsi il termine di dieci giorni dalla notifica del
pignone, iQora Italia S.p.a., quale procuratore di AMCO-Asset Management
Company S.p.a. intende sottoporre e pignoramento gli immobili di proprietà
per l'UO classificata dal sig. Pizani Stefano e della sig.ra Rodriguez Molema del
Comune alla nel Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), già oggetto della rida-
mata istruzione ipotecaria (ivi compresi accessori, opere costruttive, amplia-
menti, aggraviamenti e ogni altra pertinenza), di cui fornisce e antivedere le
descrizione (che segue):

* R.C.S.U. del Comune di Pozzuolo del Friuli, foglio 14, napp. 411, via A.
Malignani 19, PT, area urbana, mq 811;

Venezia-Mestre 2 luglio 2023

arr. Luca Sciarone

Ciò premesso, lo sottoscritto Ufficiale Giudiziario aderisce alla nota U.N.E.P.
presso il Tribunale di Udine

Da sottoporre a pignoramento immobiliare


 Direzione Provinciale di Udine
 Ufficio Provinciale - Terenzano
 Benini Colaneri

Data: 14/07/2024
 Ora: 16:22:24
 Numero Protocollo: 160/2023
 Fog. 5-File

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

COMUNE	INDICAZIONE DEL FIDUCIATARIO	INDICAZIONE DEL FIDUCIATARIO	INDICAZIONE DEL FIDUCIATARIO	INDICAZIONE DEL FIDUCIATARIO	INDICAZIONE DEL FIDUCIATARIO	INDICAZIONE DEL FIDUCIATARIO
1	VIA A. MALIGNANI	14	14	14	14	14
2	VIA A. MALIGNANI	14	14	14	14	14
3	VIA A. MALIGNANI	14	14	14	14	14

Stampa Automatica

Elenco subalterni (dal 15.07.2011)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione impianto idro-termo sanitario nel primo piano sottotetto (normativa di riferimento: di settore).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di sanatoria edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

-

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

*I costi di regolarizzazione amministrativa delle modifiche all'impianto idro-termo sanitario sono compresi in quello della sanatoria edilizia riportata nel paragrafo del Giudizio sulle conformità edilizie.

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIA A. MALIGNANI 19/A, FRAZIONE
TERENZANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a POZZUOLO DEL FRIULI Via A. Malignani 19/A, frazione Terenzano, della superficie commerciale di **271,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (- dato oscurato -)
- 1/2 di piena proprietà (- dato oscurato -)

Villetta unifamiliare con posto auto coperto e scoperto di pertinenza esclusiva, sita in Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), frazione Terenzano, Via A. Malignani, nc. 19/A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 p.T, minima 1,50 e massima 2,60 p.1. Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 451 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Malignani, piano: T-1, intestato a - dato oscurato -
Coerenze: Il mappale 451 confina a N e ad E con la pc. 264, a S con la pc. 409 e ad O con la pc. 16, tutte del fg. 14, C.c. Pozzuolo del Friuli (UD). Il subalterno 2 confina a N, S ed O con il sub. 1 bcnc, ad E parzialmente con il sub. 1 ed in parte con il sub. 3, tutti appartenenti al mapp. 451, fg. 14, C.c. di Pozzuolo del Friuli (UD).
- **foglio 14 particella 451 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Arturo Malignani, piano: T, intestato a - dato oscurato -
Coerenze: Il mappale 451 confina a N e ad E con la pc. 264, a S con la pc. 409 e ad O con la pc. 16, tutte del fg. 14, C.c. Pozzuolo del Friuli (UD). Il subalterno 3 confina a N e S con il sub. 1 bcnc, mapp. 451, ad E con il mapp. 264, ad O con il sub. 2, mapp. 451, fg. 14, C.c. di Pozzuolo del Friuli (UD).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2009.



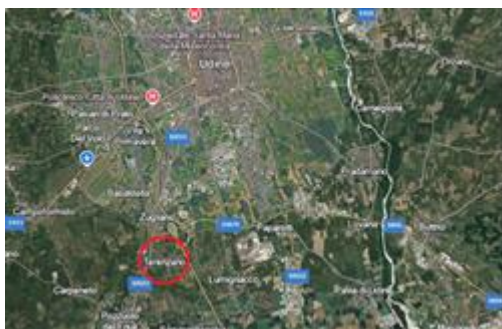
Prospetti N e O - fronte strada Via A. Malignani



Prospetti O e S - interno proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

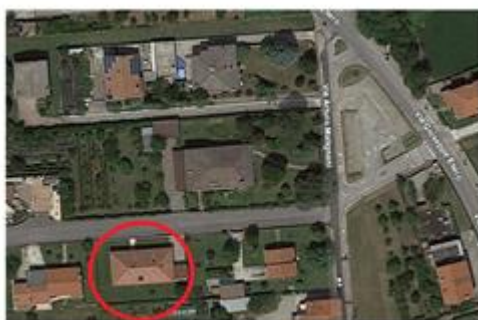
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3



Accesso da Via A. Malignani - strada interna

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una villetta unifamiliare (sub. 2), con un ampio posto auto coperto costruito in aderenza al prospetto Est e posto lungo il confine con la pc. 264, circondati da uno scoperto di pertinenza esclusiva (sub. 1 b.c.n.c.) inerbito e piantumato. La costruzione è avvenuta tra l'anno 2009 e 2011 e rispecchia tutte le caratteristiche costruttive e di finitura dell'epoca. Ha una forma rettangolare, con l'appendice ad Est del posto auto coperto al piano terra, si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terra è leggermente rialzato rispetto al piano stradale. Il tutto collocato in posizione periferica rispetto al centro abitato di Terenzano, frazione a Nord-Est del Comune di Pozzuolo del Friuli (UD), in una zona servita sia commercialmente che dai trasporti. Si accede agl'immobili in esame da una strada laterale di Via A. Malignani, senza uscita, di proprietà privata ma ad uso pubblico, attraversando una propaggine della particella mapp.264, di altra proprietà e sulla quale insiste una servitù a favore di passaggio, urbanistica e di reti tecnologiche e, all'altezza del nc. 19/A vi è un accesso pedonale ed uno carraio, sprovvisti di serramenti di chiusura, che intervallano il recinto perimetrante la proprietà, costituito da un muro in c.a. sul fronte strada e da rete metallica sui rimanenti confini. I vialetti d'entrata portano rispettivamente all'ingresso dell'abitazione ed alla rampa di accesso ad un porticato che costituisce il posto auto coperto, collocato a Nord. La struttura portante è costituita (informazioni desunte dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie autorizzative depositate in Comune) da: fondazioni a trave continua; solai di piano in latero-cemento tipo Omnia Bausta; solaio di copertura in legno, sovrastante tavolato, guaina ardesiata, pannello isolante portacoppo, manto finale in tegole; strutture in elevazione in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio; scale in c.a. con pedate ed alzate rivestite in legno e parapetto in metallo e legno. Le tramezzature interne sono in laterizio. L'ingresso all'abitazione (sub. 2) avviene dal prospetto Nord e di seguito s'incontrano, per la zona giorno, un ingresso con vano scale, la cucina, un soggiorno/pranzo con uscita sul portico a Sud-Ovest, per la zona notte, un disimpegno, una lavanderia/c.t., due bagni, un ripostiglio, tre camere. Salendo al primo piano, sottotetto vi sono tre vani mansarda ed un bagno, abitabili per la parte d'altezza superiore a 1,50 mt: i rimanenti spazi sono destinati a soffitta non abitabile. Con accesso esterno a Nord-Est, lungo il fronte strada Via A. Malignani, percorrendo una rampa in salita, che presenta degli avvallamenti dovuti al cedimento della pavimentazione, si giunge al posto auto coperto (sub. 3), costituito da un portico aperto sui lati Nord e Sud, con struttura portante e copertura

in c.a. e sovrastante manto in tegole laterizie; la pavimentazione è costituita da piastrelle da esterno, i muri sono intonacati e tinteggiati. La pavimentazione prevalente è in piastrelle, di cui sono rivestiti i muri in altezza nella cucina e nei bagni, parquet in legno nelle camere e nel primo piano. Le porte sono in legno, dotate di vetrate quelle esterne dell'ingresso, della cucina e del soggiorno/pranzo, materiale in cui sono realizzate anche le finestre, con vetrocamera, munite di zanzariera, protette da ante oscuranti in legno, fatta eccezione per quelle del soggiorno/pranzo, a soffitto tipo "Velux" quelle al primo piano. Le murature sono intoncate e tinteggiate al civile. Gli impianti presenti sono quello elettrico, idro.termosanitario funzionante a gas metano con riscaldamento a pavimento regolabile per zona, predisposizione per installazione pannelli solari e condizionamento dell'aria, impianto fognario non collegato (su dichiarazione dell'esecutato), ma è presente l'autorizzazione allo scarico. Lo stato di manutenzione è ordinario, ma si segnalano sia la pavimentazione della rampa d'accesso al posto auto coperto, che presenta sconnessioni di una certa rilevanza, sia la presenza di umidità di risalita lungo tutto il perimetro esterno dell'abitazione e nella zona notte anche all'interno, nonchè la rottura di parte del bordo del marciapiede ad Est. Infine si evidenzia che, pur essendo allegato alla Domanda di agibilità, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto.



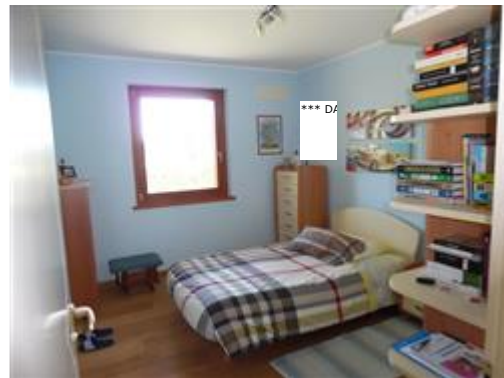
Ingresso p.T



Cucina p.T



Soggiorno/pranzo p.T



Camera p.T



Bagno p.T



Mansarda sottotetto p.1

CLASSE ENERGETICA:

[64,56 KWh/m²/anno]

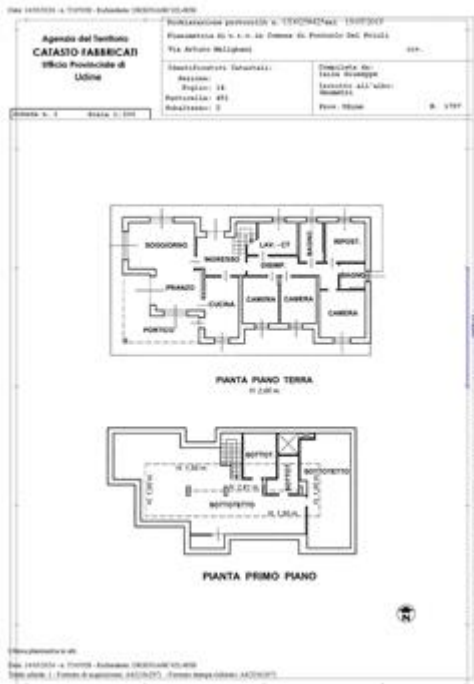
Certificazione APE N. 14 registrata in data 24/09/2010 (scaduta)

CONSISTENZA:

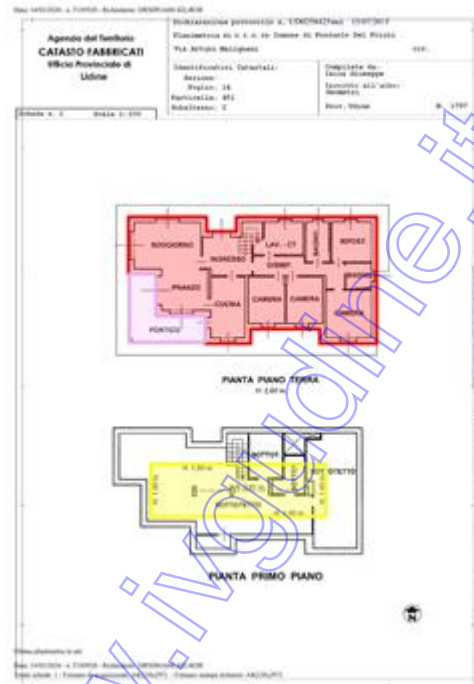
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

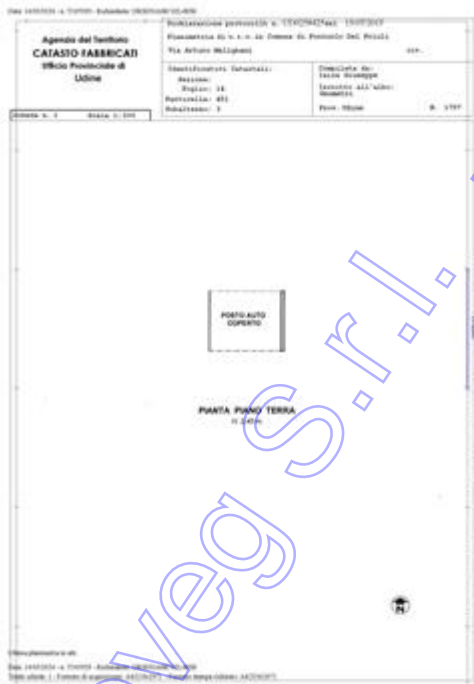
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione p.T sub. 2	189,00	x	100 %	=	189,00
Mansarda sottotetto p.1 sub. 2	65,00	x	50 %	=	32,50
Portico p.T sub. 2	22,00	x	35 %	=	7,70
Posto auto coperto p.T sub. 3	32,00	x	40 %	=	12,80
Scoperto p.T sub. 1	585,00	x	5 %	=	29,25
Totale:	893,00				271,25



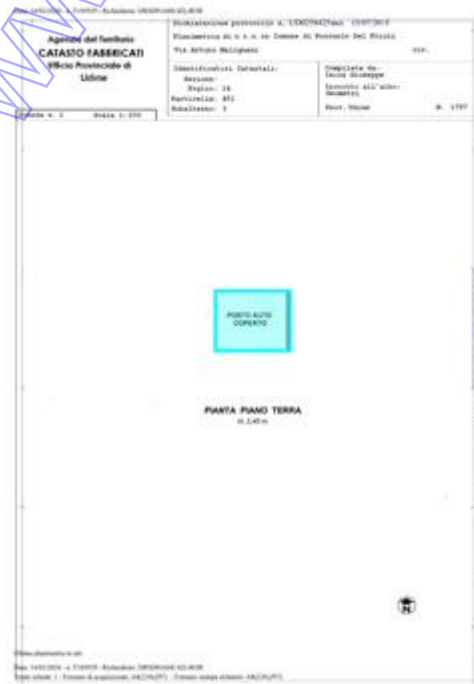
Planimetria catastale - Pozzuolo del Friuli, fg. 14, mapp. 451, sub. 2



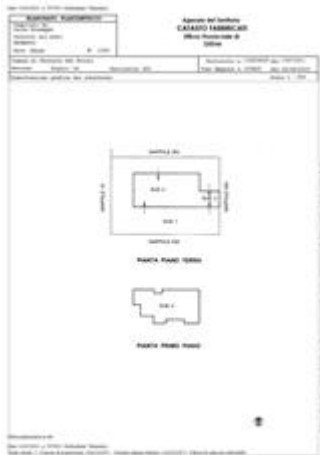
Planimetria catastale con campitura superfici - Pozzuolo del Friuli, fg. 14, mapp. 451, sub. 2



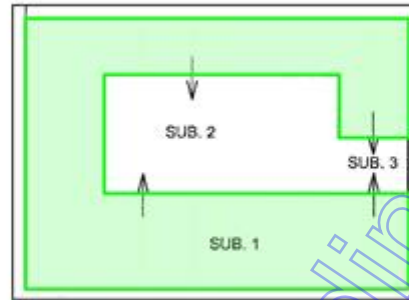
Planimetria catastale - Pozzuolo del Friuli, fg. 14, mapp. 451, sub. 3



Planimetria catastale con campitura superfici - Pozzuolo del Friuli, fg. 14, mapp. 451, sub. 3



Elaborato planimetrico - Pozzuolo del Friuli, fg. 14, mapp. 451, sub. 1 b.c.n.c.



Elaborato planimetrico con campitura superfici - Pozzuolo del Friuli, fg. 14, mapp. 451, sub. 1 b.c.n.c.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

INTERVISTA AD OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: €/mq. 700,00

Valore massimo: €/mq. 1.000,00

INTERVISTA AD OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: €/mq. 650,00

Valore massimo: €/mq. 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'abitazione, posto auto scoperto e scoperto di pertinenza (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 Pozzuolo del Friuli (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 le abitazioni in Pozzuolo del Friuli (UD), per abitazioni civili abitabili usate, abitabili, ricavandone i valori medi di €/mq. 850,00 e medio di €/mq. 775,00, per un valore medio considerato di €/mq. 813.

Si è in particolar modo tenuto conto che della posizione periferica rispetto al capoluogo di Comune e delle problematiche emerse a seguito della visione dei luoghi: rampa di accesso al posto auto scoperto con pavimentazione sconnessa, dovuta al cedimento dello strato sottostante, presenza di umidità di risalita lungo il perimetro esterno dell'edificio e sui muri interni della zona notte, rottura della pavimentazione del marciapiede sul lato Est, mancanza del portoncino e del portone, a protezione degli accessi.

Si segnala inoltre che, quale superficie dello scoperto pertinenziale, si è assunta quella risultante dalla differenza tra la superficie catastale complessiva della pc. 451 e quella coperta dai fabbricati su essa insistenti.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	271,25	x	813,00	=	220.526,25
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 220.526,25
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 220.526,25
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con

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

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

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

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

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

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico 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, FIMAA).

BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO

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

sono espone in IVS 1). Le altri 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. La scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto e' la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pozzuolo del Friuli (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	villa singola	271,25	0,00	220.526,25	220.526,25
				220.526,25 €	220.526,25 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento per opere di ripristino rampa di accesso al posto auto coperto e di eliminazione umidità di risalita muri perimetrali abitazione	-15.000,00

15.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano di piena proprietà in quanto vi sono due soggetti titolari della quota di 1/2 ciascuno ed essendo entrambi eseguiti e non si rende necessario un giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.197.026,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 49.256,56

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

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, arrotondato: €.147.000,00

data 18/09/2024

il tecnico incaricato
Dania Drusin