



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 122/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. F. Venier

CUSTODE:

Coveg s.r.l. con sede in Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. dott. Paolo Franz**

CF:FRNPLA75P17L483R

con studio in GONARS (UD) VIA ROMA 73/A

telefono: 0432993071

fax: 0432992273

email: franzpaolo75@gmail.com

PEC: Paolo.Franz@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2023

# LOTTO 1

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

**A**

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA di proprietà per l'intero dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e catastalmente distinti come segue:

Comune di Pagnacco - Catasto Fabbricati

- **Fg. 12 n. 319 sub. 12** via Casali Brugnul n. 21 cat. A3 cl. 1 vani 7 Rc. €. 336,57

**Fg. 12 n. 1274 sub. 1**

- **Fg. 12 n. 1274 sub. 2** via Casali Brugnul n. 21 cat. C6 cl. 2 mq. 40 Rc. €. 132,21

Appartamento e autorimessa costruiti sui mappali catastalmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Pagnacco (UD) al foglio 12 mappale n. 319 Ente Urbano di mq. 607 e n. 1.274 e Ente Urbano di mq. 1.453.

I mappali n. 319 e n. 1274 formano un unico corpo che confina a nord con strada; a est con mappale n. 475; a sud con mappale n. 47; a ovest con territorio di altro comune.

All'Agenzia delle Entrate risultano depositate le planimetrie catastali compilate dal per. ind. edile L. Del Fabbro in data 07 Febbraio 2022 prot. UD0014660.

Il terreno mappale n. 1274 deriva da variazione del 02 Febbraio 2022 pratica n. UD0011495 per frazionamento (come indicato nelle visure storico catastali).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>210,18 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>€. 69.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/04/2024</b>

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

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 21 Marzo 2024, alla presenza del sottoscritto, dei funzionari delegati dalla Coveg s.r.l. con sede in Udine, quale custode giudiziario e delle forze di Pubblica Sicurezza gli immobili risultano liberi.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto accertato da sottoscritto fino a tutto il 15 Aprile 2024, sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

##### 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:

- **Iscrizione del 14 Dicembre 2022 nn. 34676/5311** per ipoteca giudiziale derivante da atto del 15 Giugno 2022 rep. 969 Giudice di Pace del Tribunale di Udine per la somma di €. 4.575,00 di cui €. 3.050,00 per capitale; a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 319 - 1274 sub. 12 - 1; mappale n. 319 sub 13 e mappale n. 1274 sub. 2.
- **Iscrizione del 14 Dicembre 2022 nn. 34677/5312** per ipoteca giudiziale in forza di atto del 15 Luglio 2022 rep. 2201 del Tribunale di Udine, per la somma di €. 18.750,00 di cui €. 12.500,00 per capitale; a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 319 - 1274 sub. 12 - 1; mappale n. 319 sub. 13 e mappale n. 1274 sub. 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Trascrizione del 07. Giugno 2023 nn. 14039/10984** per pignoramento immobili in forza di atto del 15 Maggio 2023 rep.1175 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 319 - 1274 sub. 12 - 1; mappale n. 319 sub. 13 e mappale n. 1274 sub. 2.

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:

**Si segnala la servitù di passaggio a peso del mappale n. 319 per l'accesso all'area scoperta e all'autorimessa del mappale n. 1274 (lato ovest). Si fa presente inoltre che nell'area esterna del mappale n. 319 sono presenti due serbatoi GPL per riscaldamento.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto gli immobili oggetto della presente relazione hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **Dal 06 Ottobre 2017:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietario per l'intero in forza di denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi il 06 Ottobre 2017 e trascritta il 24 Dicembre 2021 ai nn. 35878/26831; relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 18 mappali n. 59, n. 431, n. 432 e foglio 12 mappali n. 46, n. 722, n. 723; foglio 18 mappali n. 94 sub. 1 e sub. 2; foglio 12 mappali n. 319 sub. 2, sub. 3, sub. 7 e sub. 8.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Dal 25 Agosto 1974 al 22 Marzo 2016:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi il 25 Agosto 1974 e trascritta il 19 Febbraio 1976 ai nn. 2850/2361, relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 46, n. 319 e foglio 18 n. 59 - 94. Successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .
- **Dal 03 Ottobre 1984 al 22 Marzo 2016:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di atto di compravendita del 03 Ottobre 1984 rep. 16591 notaio E. Piccinini di Udine, ivi trascritto il 12 Ottobre 1984 a Udine ai nn. 21810/17902 relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 722 e 723.
- **Dal 22 Marzo 2016 al 06 Ottobre 2017:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* , apertasi il 22 Marzo 2016, con pubblicazione di testamento olografo del 11 Aprile 2016 rep. 88726/38993 e trascritta il 16 Novembre 2016 ai nn. 28375/20267; relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 18 mappali n. 94 sub. 1 e sub. 2; n. 431, n. 432, n. 59; foglio 12 mappali n. 319 sub. 3 e sub. 7, n. 722, n. 723 e n. 46.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del Certificato di Commerciabilità rilasciato dal Comune di Pagnacco in data 09 Ottobre 2023 prot n. 8416 e dell'accesso agli atti amministrativi dello stesso Comune, eseguito in data 23 Ottobre 2023, gli immobili oggetto della presente relazione risultano edificati presumibilmente in data anteriore al 01 Settembre 1967; presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata sono depositate le seguenti pratiche:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Richiesta per rilascio di Licenza Edilizia n. 80/74 del 24 Settembre 1974:** intestata a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione di un bagno al primo piano e di una centrale termica al piano terra per il fabbricato costruito sul mappale del foglio 12 n. 319 e n. 46 (si richiama l'atto di concessione del 30 Agosto 1974 firmato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale proprietario confinante che permette i lavori di ampliamento al suddetto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

- **Concessione Edilizia n. 127/83 del 31 Gennaio 1985 prot. 5463:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di ampliamento di un fabbricato residenziale a cui segue il rilascio del Permesso di Abitabilità prot. 34 del 04 Gennaio 1986 (il certificato di collaudo statico è stato redatto dall'ing. E. De Pauli in data 22 Giugno 1985; presentato all'Ufficio del Genio Civile in data 24 Giugno 1985 n. 94).
- **Concessione Edilizia n. 145/85 del 19 Luglio 1985 prot. 4706:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione di basamento in cls recintato per posa in opera di bombola di gas liquefatto per riscaldamento per il fabbricato costruito sul mappale del foglio 12 n. 46.
- **Concessione Edilizia n. 87/87 del 11 Maggio 1987 prot. 2019:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la creazione di seconda unità immobiliare residenziale nello stesso fabbricato, identificato con il mappale del foglio 12 n. 46 e n. 319 a cui è seguito il Permesso di Abitabilità prot. 6079 del 05 Maggio 1988.
- **Autorizzazione Edile n. 248/87 del 28 Gennaio 1988 prot. 7299:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di manutenzione straordinaria (apertura accesso carraio); si richiama la convenzione privata del 28 Dicembre 1987 tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e i coniugi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con cui si consente l'apertura di un accesso carraio sul fondo catastalmente identificato con il foglio 12 mappale n. 319.
- **Autorizzazione Edile del 21 Luglio 1988 n. 109/88 prot. 3999:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria (variante all'Autorizzazione n. 248/87 per apertura accesso carraio).
- **Denuncia di Inizio Attività n. 49/14 presentata il 22 Aprile 2014 prot. 3917:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di realizzazione veranda e costruzione terrazzino per il fabbricato costruito sul mappale del foglio 12 n. 319 sub. 4.
- **Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata n. 13/22 del 28 Gennaio 2022 prot. 756:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per interventi di manutenzione straordinaria sui beni immobili catastalmente distinti al foglio 12 mappale n. 319 sub. 2 e sub. 3 (demolizione di divisorio in laterizio per ricavare un unico vano ad uso autorimessa).

Alla presente relazione si allega la documentazione fornita (ed indicata anche nel citato Certificato di Comerciabilità rilasciato dal Comune di Pagnacco in data 09 Ottobre 2023 prot. 8416) riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 78/99, presentata in data 09 Aprile 1999 prot. 3907 e relativa variante Denuncia di Inizio Attività n. 185/99, presentata in data 02 Novembre 1999 prot. 11516 per opere di recinzione di un lotto catastalmente distinto al foglio 18 mappale n. 317 **che NULLA HANNO A CHE VEDERE con gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 122/2023 del Tribunale di Udine.**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pagnacco in data 21 Settembre 2023 prot. 7929 n. 41/2023 i le aree sulle quali sorgono i fabbricati oggetto

della presente relazione si trovano in **Zona Agricola E - Sottozona E5 di preminente interesse agricolo** (artt. 29 e 31 delle norme tecniche di attuazione).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali reperite ed al progetto approvato.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PAGNACCO VIA CASALI BRUGNUL 21

### APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA di proprietà per l'intero dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* e catastalmente distinti come segue:

Comune di Pagnacco - Catasto Fabbricati

- **Fg. 12 n. 319 sub. 12** via Casali Brugnul n. 21 cat. A3 cl. 1 vani 7 Rc. € 336,57

**Fg. 12 n. 1274 sub. 1**

- **Fg. 12 n. 1274 sub. 2** via Casali Brugnul n. 21 cat. C6 cl. 2 mq. 40 Rc. € 132,21

Appartamento e autorimessa costruiti sui mappali catastalmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Pagnacco (UD) al foglio 12 mappale n. 319 Ente Urbano di mq. 607 e n. 1.274 e Ente Urbano di mq. 1.453.

I mappali n. 319 e n. 1274 formano un unico corpo che confina a nord con strada; a est con mappale n. 475; a sud con mappale n. 47; a ovest con territorio di altro comune.

All'Agenzia delle Entrate risultano depositate le planimetrie catastali compilate dal per. ind. edile L. Del Fabbro in data 07 Febbraio 2022 prot. UD0014660.

Il terreno mappale n. 1274 deriva da variazione del 02 Febbraio 2022 pratica n. UD0011495 per frazionamento (come indicato nelle visure storico catastali).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

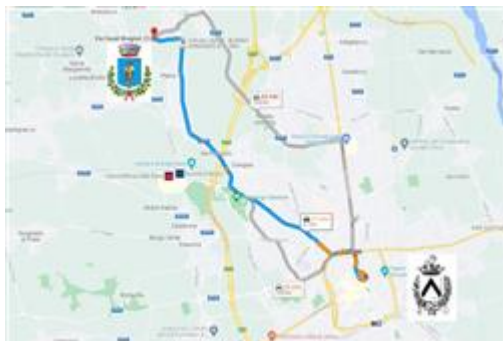
Il Comune di Pagnacco è ubicato a nord ovest del Capoluogo della Provincia di Udine ed è attraversato dalla Strada Provinciale n. 49 e dalla Strada Provinciale n. 51. Il territorio comprende le frazioni di Plaino, Zampis, Lazzacco, Fontanabona e le località di Borgo Marano, Griis, Vanelis, Castellerio, Pazzan, Marolins, MODOLETTO e Liola (*fonte: comuni-italiani.it*).

Le principali attrazioni storico artistiche della zona sono la Chiesa Parrocchiale di San Giorgio; il

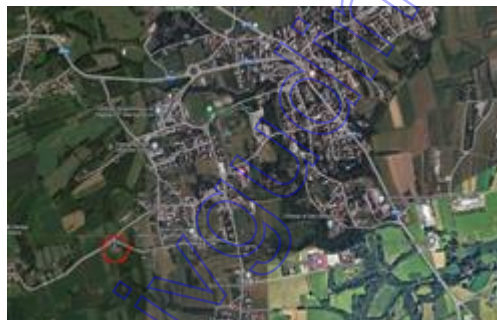
Santuario della Madonna della Tavella e la Chiesa di San Giacomo a Zampis. Nella frazione Fontanabona si trova il Museo Etnografico di Storia Contadina di Fontanabona, inserito in un compendio territoriale oggetto di dichiarazione di interesse storico e architettonico (*fonte: Wikipedia*).

Nell'anno 2021 la popolazione residente era di 5.112 unità, in costante crescita rispetto all'anno 2001. Nell'anno 2022 la popolazione tra 0 e 19 anni era composta da 845 unità; quella da 20 a 69 anni era pari a 3.275 unità e quella dai 70 ai 100 anni era di 992 unità (*fonte: tuttitalia.it*).

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano nella zona a sud ovest del capoluogo comunale, tra le frazioni di Plaino e Borgo Marano e a confine con il territorio del Comune di Moruzzo.



*Distanza degli immobili dal Capoluogo della Provincia di Udine - Fonte: Google Maps*



*Distanza degli immobili dal capoluogo del Comune di Pagnácco - Fonte: Google Maps*



*Identificazione degli immobili (le linee in rosso non rappresentano i reali confini dei mappali) - Fonte: Stimatrix ForMaps (R)*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è un'abitazione bifamiliare con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura e c. a.;
- solai di piano in laterocemento;
- copertura a falde in travi di legno;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in profilati metallici con ante d'oscuro;
- portoni autorimessa basculanti in profilati metallici.

Le caratteristiche di finitura delle unità immobiliari componenti il Lotto 1 sono le seguenti:

- pavimento autorimessa in calcestruzzo liscio;
- pareti divisorie interne in laterizio forato;
- serramenti interni in legno tamburati;
- pavimenti in piastrelle e in moquette nelle camere;
- pareti interne intonacate e tinteggiate, zona cucina, bagno e parte del ripostiglio con rivestimento in piastrelle di ceramica; pareti cantina e autorimessa in cemento armato e

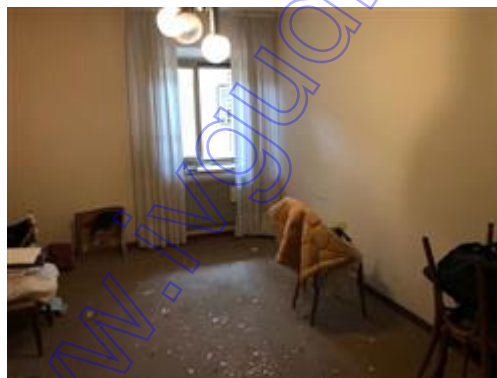
- blocchi di calcestruzzo;
- impianto di riscaldamento a GPL con serbatoi nell'area scoperta mappale n. 319 e caldaia murale marca Unical nel locale ripostiglio;
- pannelli solari per l'acqua calda sanitaria presenti sulla copertura dell'autorimessa per i quali non è stata eseguita alcuna verifica di funzionamento;
- impianto elettrico funzionante;

non risulta prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Si precisa che non sono state eseguite prove di conformità e/o test strumentali sui materiali e sugli impianti tecnologici. Lo stato di manutenzione è mediocre, come evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.



Pareti locale ripostiglio e centrale termica al piano terra



Particolare manutenzione di una delle camere



Pannelli solari sulla copertura dell'autorimessa



Serbatoi GPL nell'area scoperta mappale n. 319

CONSISTENZA:

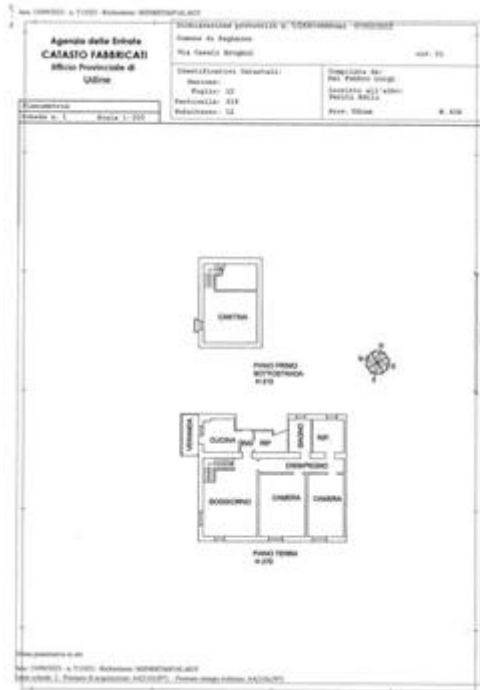
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	41,00	x	50 %	=	20,50
Appartamento	126,00	x	100 %	=	126,00
Veranda	5,00	x	30 %	=	1,50
Autorimessa	48,00	x	50 %	=	24,00



Corte	126,00	x	10 %	=	12,60
Corte	1.279,00	x	2 %	=	25,58
<b>Totale:</b>	<b>1.625,00</b>				<b>210,18</b>



Planimetria mappale n. 312 sub. 12



Planimetria mappale n. 1274 sub. 1



Planimetria mappale n. 1274 sub. 2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento in Caporiacco di Colloredo di Monte Albano

Indirizzo: via Codugnella

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 407,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 74.800,00 pari a 346,30 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento in Qualso di Reana del Rojale

Indirizzo: via Chiararis

Superfici principali e secondarie: 232

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 685,34 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 135.150,00 pari a 582,54 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/04/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Trilocale in Tarcento

Indirizzo: via Oltretorre

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 357,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 67.150,00 pari a 303,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Pozzuolo del Friuli

Indirizzo: via Dei Castelli

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 32.990,00 pari a 143,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 28.041,50 pari a 121,92 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile reperire comparabili adeguati presenti nella zona e pertanto è stato ampliato il raggio di ricerca. Il valore medio calcolato è pari a €/mq. 338,65, arrotondati in **€/mq. 330,00** (Euro/mq. trecentotrenta/00). Si precisa che fanno parte del complesso edilizio anche gli immobili in Comune di Moruzzo, catastalmente distinti al F. 18 n. 94 e n. 660, NON indicati nel pignoramento.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,18 x 330,00 = **69.359,40**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-359,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche consimili presenti nella zona, tenendo conto delle seguenti caratteristiche tecnico-economica:

- delle attuali condizioni di mercato;
- delle attuali condizioni dell'immobile;
- di ogni altra circostanza che possa influire.

Le consistenze sono state calcolate con il software StimatrixForExcel (C) sulla base della planimetria catastale reperita; le misure sono state arrotondate per difetto e/o eccesso. Si precisa inoltre quanto segue:

- sono stati effettuati accertamenti in ordine a gravami pregiudizievoli sulla base dei documenti reperiti e questi sono puramente informativi in quanto, in sede di trasferimento della proprietà, sarà carico e cura del notaio rogante procedere alle opportune modifiche;

- sono state effettuate le visure storico catastale ed ipotecarie all'attualità;
- non sono state in ogni caso effettuate verifiche di misurazione diretta con interventi di rilievo architettonici, prove e testi strumentali;
- non sono state condotte prove di laboratorio per l'analisi strutturale e impiantistica oltre che ad analisi geologiche dei terreni e sulla conformità dei materiali utilizzati nella costruzione;
- l'analisi dei problemi ambientali non è oggetto della due diligence anche se il sottoscritto avrebbe fornito, ove rilevato visivamente, indicazioni di eventuali situazioni di possibile criticità;
- non sono state considerate eventuali problematiche ambientali e/o costi da sostenere per sanare eventuali situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni;
- tutti i beni mobili, fissi o no, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- relativamente alle opere abusive, eventualmente riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche e il sottoscritto non può essere ritenuto responsabile qualora la sanatoria o il condono non siano procedibili per carenze statiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pagnacco (UD)

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	210,18	0,00	69.000,00	69.000,00
	AL PIANO				
	TERRA CON AUTORIMESSA				
				<b>69.000,00 €</b>	<b>69.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili del Lotto 1 sono un appartamento con cantina, area scoperta ed autorimessa e **NON** possono essere considerati comodamente divisibili.

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:

**€. 69.000,00**

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

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 17.250,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.750,00</b>

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON SOFFITTA** di proprietà per l'intero dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e catastalmente distinto come segue:

Comune di Pagnacco - Catasto Fabbricati

- **Fg. 12 n. 319 sub. 13** via Casali Brugnul n. 21 Piano T-1-2 cat. A3 cl. 1 vani 7,65  
Rc. €. 360,62

Appartamento al primo piano con soffitta e area scoperta di pertinenza costruito sul mappale catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Pagnacco (UD) al foglio 12 mappale n. 319 Ente Urbano di mq. 607.

Il mappale n. 319 confina a nord con strada; a est con mappale n. 475; a sud con mappale n. 1274; a ovest con territorio di altro comune.

All'Agenzia delle Entrate risultano depositate le planimetrie catastali compilate dal per. ind. edile L. Del Fabbro in data 07 Febbraio 2022 prot. UD0014660. L'attuale identificazione catastale deriva da variazione del 07 Febbraio 2022 pratica n. UD0014660 per frazionamento, trasferimento diritti e diversa distribuzione spazi interni (come indicato nelle visure storico catastali).

Il mappale n. 319 deriva da variazione del 02 Febbraio 2022 pratica n. UD0011495 per frazionamento (come indicato nelle visure storico catastali).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>224,20 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>€. 56.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/04/2024</b>

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

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 21 Marzo 2024, alla presenza del sottoscritto, dei funzionari delegati dalla Coveg s.r.l. con sede in Udine, quale custode giudiziario e delle forze di Pubblica Sicurezza l'immobile risulta libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto accertato da sottoscritto fino a tutto il 15 Aprile 2024, sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

##### 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:

- **Iscrizione del 14 Dicembre 2022 nn. 34676/5311** per ipoteca giudiziale derivante da atto del 15 Giugno 2022 rep. 969 Giudice di Pace del Tribunale di Udine per la somma di €. 4.575,00 di cui €. 3.050,00 per capitale; a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 319 - 1274 sub. 12 - 1; mappale n. 319 sub 13 e mappale n. 1274 sub. 2.
- **Iscrizione del 14 Dicembre 2022 nn. 34677/5312** per ipoteca giudiziale in forza di atto del 15 Luglio 2022 rep. 2201 del Tribunale di Udine, per la somma di €. 18.750,00 di cui €. 12.500,00 per capitale; a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 319 - 1274 sub. 12 - 1; mappale n. 319 sub. 13 e mappale n. 1274 sub. 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Trascrizione del 07. Giugno 2023 nn. 14039/10984** per pignoramento immobili in forza di atto del 15 Maggio 2023 rep.1175 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 319 - 1274 sub. 12 - 1; mappale n. 319 sub. 13 e mappale n. 1274 sub. 2.

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:

**Si segnala la servitù di passaggio a peso del mappale n. 319 per l'accesso all'area scoperta e all'autorimessa del mappale n. 1274 (lato ovest). Si fa presente inoltre che nell'area esterna del mappale n. 319 sono presenti due serbatoi GPL per riscaldamento.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto gli immobili oggetto della presente relazione hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

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

- **Dal 06 Ottobre 2017:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietario per l'intero in forza di denuncia di successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi il 06 Ottobre 2017 e trascritta il 24 Dicembre 2021 ai nn. 35878/26831; relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 18 mappali n. 59, n. 431, n. 432 e foglio 12 mappali n. 46, n. 722, n. 723; foglio 18 mappali n. 94 sub. 1 e sub. 2; foglio 12 mappali n. 319 sub. 2, sub. 3, sub. 7 e sub. 8.

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

- **Dal 25 Agosto 1974 al 22 Marzo 2016:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , apertasi il 25 Agosto 1974 e trascritta il 19 Febbraio 1976 ai nn. 2850/2361, relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 46, n. 319 e foglio 18 n. 59 - 94. Successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .
- **Dal 03 Ottobre 1984 al 22 Marzo 2016:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di atto di compravendita del 03 Ottobre 1984 rep. 16591 notaio E. Piccinini di Udine, ivi trascritto il 12 Ottobre 1984 a Udine ai nn. 21810/17902 relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 12 mappali n. 722 e 723.
- **Dal 22 Marzo 2016 al 06 Ottobre 2017:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* apertasi il 22 Marzo 2016, con pubblicazione di testamento olografo del 11 Aprile 2016 rep. 88726/38993 e trascritta il 16 Novembre 2016 ai nn. 28375/20267; relativamente ai beni immobili in Comune di Pagnacco (UD), catastalmente distinti al foglio 18 mappali n. 94 sub. 1 e sub. 2; n. 431, n. 432, n. 59; foglio 12 mappali n. 319 sub. 3 e sub. 7, n. 722, n. 723 e n. 46.

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

Sulla base del Certificato di Commerciabilità rilasciato dal Comune di Pagnacco in data 09 Ottobre 2023 prot n. 8416 e dell'accesso agli atti amministrativi dello stesso Comune, eseguito in data 23 Ottobre 2023, gli immobili oggetto della presente relazione risultano edificati presumibilmente in data anteriore al 01 Settembre 1967; presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata sono depositate le seguenti pratiche:

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

- **Richiesta per rilascio di Licenza Edilizia n. 80/74 del 24 Settembre 1974:** intestata a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione di un bagno al primo piano e di una centrale termica al piano terra per il fabbricato costruito sul mappale del foglio 12 n. 319 e n. 46 (si richiama l'atto di concessione del 30 Agosto 1974 firmato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale proprietario confinante che permette i lavori di ampliamento al suddetto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

- **Concessione Edilizia n. 127/83 del 31 Gennaio 1985 prot. 5463:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di ampliamento di un fabbricato residenziale a cui segue il rilascio del Permesso di Abitabilità prot. 34 del 04 Gennaio 1986 (il certificato di collaudo statico è stato redatto dall'ing. E. De Pauli in data 22 Giugno 1985; presentato all'Ufficio del Genio Civile in data 24 Giugno 1985 n. 94).
- **Concessione Edilizia n. 145/85 del 19 Luglio 1985 prot. 4706:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione di basamento in cls recintato per posa in opera di bombola di gas liquefatto per riscaldamento per il fabbricato costruito sul mappale del foglio 12 n. 46.
- **Concessione Edilizia n. 87/87 del 11 Maggio 1987 prot. 2019:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la creazione di seconda unità immobiliare residenziale nello stesso fabbricato, identificato con il mappale del foglio 12 n. 46 e n. 319 a cui è seguito il Permesso di Abitabilità prot. 6079 del 05 Maggio 1988.
- **Autorizzazione Edile n. 248/87 del 28 Gennaio 1988 prot. 7299:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di manutenzione straordinaria (apertura accesso carraio); si richiama la convenzione privata del 28 Dicembre 1987 tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e i coniugi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con cui si consente l'apertura di un accesso carraio sul fondo catastalmente identificato con il foglio 12 mappale n. 319.
- **Autorizzazione Edile del 21 Luglio 1988 n. 109/88 prot. 3999:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria (variante all'Autorizzazione n. 248/87 per apertura accesso carraio).
- **Denuncia di Inizio Attività n. 49/14 presentata il 22 Aprile 2014 prot. 3917:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di realizzazione veranda e costruzione terrazzino per il fabbricato costruito sul mappale del foglio 12 n. 319 sub. 4.
- **Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata n. 13/22 del 28 Gennaio 2022 prot. 756:** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per interventi di manutenzione straordinaria sui beni immobili catastalmente distinti al foglio 12 mappale n. 319 sub. 2 e sub. 3 (demolizione di divisorio in laterizio per ricavare un unico vano ad uso autorimessa).

Alla presente relazione si allega la documentazione fornita (ed indicata anche nel citato Certificato di Comerciabilità rilasciato dal Comune di Pagnacco in data 09 Ottobre 2023 prot. 8416) riguardante la Denuncia di Inizio Attività n. 78/99, presentata in data 09 Aprile 1999 prot. 3907 e relativa variante Denuncia di Inizio Attività n. 185/99, presentata in data 02 Novembre 1999 prot. 11516 per opere di recinzione di un lotto catastalmente distinto al foglio 18 mappale n. 317 **che NULLA HANNO A CHE VEDERE con gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 122/2023 del Tribunale di Udine.**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pagnacco in data 21 Settembre 2023 prot. 7929 n. 41/2023 i le aree sulle quali sorgono i fabbricati oggetto

della presente relazione si trovano in **Zona Agricola E - Sottozona E5 di preminente interesse agricolo** (artt. 29 e 31 delle norme tecniche di attuazione).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali reperite ed al progetto approvato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PAGNACCO VIA CASALI BRUGNUL 21

### APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON SOFFITTA

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON SOFFITTA** di proprietà per l'intero dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e catastalmente distinto come segue:

Comune di Pagnacco - Catasto Fabbricati

- **Fg. 12 n. 319 sub. 13** via Casali Brugnul n. 21 Piano T-1-2 cat. A3 cl. 1 vani 7,65 Rc. €. 360,62

Appartamento al primo piano con soffitta e area scoperta di pertinenza costruito sul mappale catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Pagnacco (UD) al foglio 12 mappale n. 319 Ente Urbano di mq. 607.

Il mappale n. 319 confina a nord con strada; a est con mappale n. 475; a sud con mappale n. 1274; a ovest con territorio di altro comune.

All'Agenzia delle Entrate risultano depositate le planimetrie catastali compilate dal per. ind. edile L. Del Fabbro in data 07 Febbraio 2022 prot. UD0014660. L'attuale identificazione catastale deriva da variazione del 07 Febbraio 2022 pratica n. UD0014660 per frazionamento, trasferimento diritti e diversa distribuzione spazi interni (come indicato nelle visure storico catastali).

Il mappale n. 319 deriva da variazione del 02 Febbraio 2022 pratica n. UD0011495 per frazionamento (come indicato nelle visure storico catastali).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

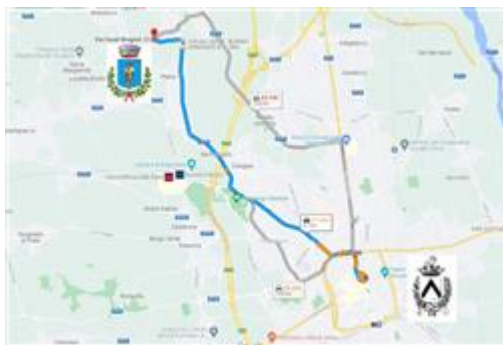
Il Comune di Pagnacco è ubicato a nord ovest del Capoluogo della Provincia di Udine ed è attraversato dalla Strada Provinciale n. 49 e dalla Strada Provinciale n. 51. Il territorio comprende le frazioni di Plaino, Zampis, Lazzacco, Fontanabona e le località di Borgo Marano, Griis, Vanelis, Castellerio, Pazzan, Marolins, Modoletto e Liola (fonte: comuni-italiani.it).

Le principali attrazioni storico artistiche della zona sono la Chiesa Parrocchiale di San Giorgio; il Santuario della Madonna della Tavella e la Chiesa di San Giacomo a Zampis. Nella frazione Fontanabona si trova il Museo Etnografico di Storia Contadina di Fontanabona, inserito in un

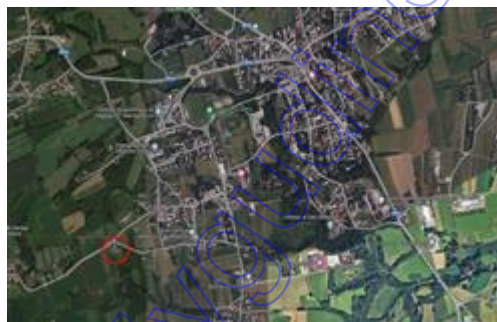
compendio territoriale oggetto di dichiarazione di interesse storico e architettonico (fonte: Wikipedia).

Nell'anno 2021 la popolazione residente era di 5.112 unità, in costante crescita rispetto all'anno 2001. Nell'anno 2022 la popolazione tra 0 e 19 anni era composta da 845 unità; quella da 20 a 69 anni era pari a 3.275 unità e quella dai 70 ai 100 anni era di 992 unità (fonte: tuttitalia.it).

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano nella zona a sud ovest del capoluogo comunale, tra le frazioni di Plaino e Borgo Marano e a confine con il territorio del Comune di Moruzzo.



*Distanza degli immobili dal Capoluogo della Provincia di Udine - Fonte: Google Maps*



*Distanza degli immobili dal capoluogo del Comune di Pagnacco - Fonte: Google Maps*



*Identificazione degli immobili (le linee in rosso non rappresentano i reali confini dei mappali) - Fonte: Stimatrix ForMaps (R)*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è un'abitazione bifamiliare con le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura e c. a.;
- solai di piano in laterocemento;
- copertura a falde in travi di legno;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in profilati metallici con ante d'oscuro;

Le caratteristiche di finitura delle unità immobiliari componenti il Lotto 2 sono le seguenti:

- pareti divisorie interne in laterizio forato;
- serramenti interni in legno tamburati;
- pavimenti in piastrelle e in moquette nelle camere;
- pareti interne intonacate e tinteggiate, zona cucina e bagni con rivestimento in piastrelle di ceramica; pareti cantina;
- impianto di riscaldamento a GPL con serbatoi nell'area scoperta mappale n. 319 e caldaia a pavimento marca Rhoss nel locale soffitta;
- pannelli solari sulla copertura dell'autorimessa per l'acqua calda sanitaria e per i quali non

stata effettuata alcuna prova di funzionamento;

- impianto elettrico funzionante;

non risulta prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Si precisa che non sono state eseguite prove di conformità e/o test strumentali sui materiali e sugli impianti tecnologici. Lo stato di manutenzione è mediocre e di abbandono, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata.



*Particolare cucina del primo piano*



*Particolare camera del primo piano*



*Particolare camera del primo piano*



*Bagno del primo piano*



*Pannelli solari sulla copertura dell'autorimessa*



*Serbatoi GPL nell'area scoperta mappale n. 319*

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	133,00	x	100 %	=	133,00
Terrazze	19,00	x	30 %	=	5,70
Soffitta	131,00	x	50 %	=	65,50
Corte	133,00	x	10 %	=	13,30
Corte	335,00	x	2 %	=	6,70
<b>Totale:</b>	<b>751,00</b>				<b>224,20</b>



Planimetria catastale depositata



Planimetria catastale depositata

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *29/03/2024*

Fonte di informazione: *www.immobiliare.it*

Descrizione: *Appartamento in Caporiacco di Colloredo di Monte Albano*

Indirizzo: *via Codugnella*

Superfici principali e secondarie: *216*

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 407,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 74.800,00 pari a 346,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Qualso di Reana del Rojale

Indirizzo: via Chiararis

Superfici principali e secondarie: 232

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 685,34 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 135.150,00 pari a 582,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/04/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in Tarcento

Indirizzo: via Oltretorre

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 357,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 67.150,00 pari a 303,85 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Pozzuolo del Friuli

Indirizzo: via Dei Castelli

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 32.990,00 pari a 143,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 28.041,50 pari a 121,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile reperire comparabili adeguati presenti nella zona e pertanto è stato ampliato il

raggio di ricerca. Il valore medio calcolato è pari a €/mq. 338,65, arrotondati in €/mq. 330,00 (Euro/mq. trecentotrenta/00). Considerando lo stato di abbandono dell'immobile si ritiene giusto diminuire il valore unitario di una percentuale pari a circa il 25% quindi con un nuovo valore pari a **€/mq. 250,00** (Euro duecentocinquanta/00). Si precisa che fanno parte del complesso edilizio anche gli immobili in Comune di Moruzzo, catastalmente distinti al F. 18 n. 94 e n. 660, NON indicati nel pignoramento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,20 x 250,00 = **56.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento per difetto	-50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche consimili presenti nella zona, tenendo conto delle seguenti caratteristiche tecnico-economica:

- delle attuali condizioni di mercato;
- delle attuali condizioni dell'immobile;
- di ogni altra circostanza che possa influire.

Le consistenze sono state calcolate con il software StimatrixForExcel (C) sulla base della planimetria catastale reperita; le misure sono state arrotondate per difetto e/o eccesso. Si precisa inoltre quanto segue:

- sono stati effettuati accertamenti in ordine a gravami pregiudizievoli sulla base dei documenti reperiti e questi sono puramente informativi in quanto, in sede di trasferimento della proprietà, sarà carico e cura del notaio rogante procedere alle opportune modifiche;
- sono state effettuate le visure storico catastale ed ipotecarie all'attualità;
- non sono state in ogni caso effettuate verifiche di misurazione diretta con interventi di rilievo architettonici, prove e testi strumentali;
- non sono state condotte prove di laboratorio per l'analisi strutturale e impiantistica oltre che ad analisi geologiche dei terreni e sulla conformità dei materiali utilizzati nella costruzione;
- l'analisi dei problemi ambientali non è oggetto della due diligence anche se il sottoscritto avrebbe fornito, ove rilevato visivamente, indicazioni di eventuali situazioni di possibile criticità;
- non sono state considerate eventuali problematiche ambientali e/o costi da sostenere per sanare eventuali situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni;
- tutti i beni mobili, fissi o no, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- relativamente alle opere abusive, eventualmente riscontrate, non sono state eseguite verifiche

statiche e il sottoscritto non può essere ritenuto responsabile qualora la sanatoria o il condono non siano procedibili per carenze statiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pagnacco (UD)

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 AL PRIMO PIANO CON SOFFITTA	224,20	0,00	56.000,00	56.000,00
				<b>56.000,00 €</b>	<b>56.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili del Lotto 2 sono un appartamento con soffitta ed area scoperta di pertinenza e **NON** possono essere considerati comodamente divisibili.

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: **€. 56.000,00**

**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: **€. 14.000,00**

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: **€. 42.000,00**



data 21/04/2024

il tecnico incaricato  
geom. dott. Paolo Franz

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