



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

*** DATO OSCURATO***

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Cortiula

CF: CRTFRZ67D16L483Y

con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO

telefono: 043340596

fax: 043340596

email: fabrizio@emmecquadro.eu

PEC: fabrizio.cortiula@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA FAGAGNA 1, della superficie commerciale di **165,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima, è ubicata, in comune di San Daniele, nella parte sud rispetto al centro storico in una zona residenziale semintensiva di ristrutturazione e di integrazione di nuclei antichi sparsi.

L'intero fabbricato, è di recente edificazione anno 2006-2008, mediante un intervento di nuova costruzione di pluriedifici con rimesse interrato ad uso residenziale e direzionale.

Il complesso immobiliare denominato condominio "Borgo San Martino" è composto da un piano seminterrato, da un piano terra e due piani fuori terra e così suddiviso in unità immobiliari:

- n. 32 unità immobiliari adibite a civile abitazione
- n. 9 unità immobiliari direzionali
- n. 1 unità adibite a residence
- n. 28 autorimesse
- n. 40 posti auto interni
- n. 19 posti auto esterni

Gli spazi comuni condominiali: l'accesso al condominio, il camminamento pedonale, le corti, le rampe di accesso alle autorimesse e lo spazio di manovra, i vani tecnici, vari, i vani scale.

Le proprietà comuni ed indivisibili sono riportate nel Regolamento di Condominio.

La struttura portante è in calcestruzzo travi e colonne, muratura con tamponamenti, mentre gli orizzontamenti sono stati edificati: il primo in solaio del tipo predal prefabbricato in calcestruzzo, i successivi orizzontamenti in laterocemento e il solaio di copertura in legno del tipo a capanna, con sovrastante manto di copertura in tegole.

L'esterno del complesso immobiliare risulta finito e con buone finiture, completamente recintato e molto curato nelle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione viene collocata all'interno dell'intero complesso condominiale nella parte centrale dello stesso, l'unità immobiliare si trova al piano terra di uno dei blocchi sul lato sinistro, a cui si accede dal vano scala comune che porta anche al piano seminterrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa; sul lato opposto all'ingresso troviamo un piccolo giardino di pertinenza proprio a cui si accede dalla zona giorno.

L'appartamento è composto dall'ingresso, cucina, soggiorno/pranzo che confina con l'area esterna esclusiva; un disimpegno che porta alla zona notte ed a un vano adibito a lavanderia. La zona notte è composta da un bagno e due camere e la camera padronale con guardaroba, e bagno in camera.

Qui troviamo anche una cassaforte nel muro.

Le finiture interne dell'abitazione risultano ancora in buono stato a parte qualche infiltrazione nelle murature con distacco della malta e distacco dei battiscopa; la pavimentazione è stata realizzata quasi totalmente in legno prefinito ad esclusione dei due servizi igienici e della lavanderia che sono totalmente rivestiti in piastrelle.



I serramenti esterni presentano una buona struttura in legno e vetri isolanti thermopan (4+16+4), muniti di oscuri in legno, quest'ultimi, soprattutto la parte esterna, necessitano di una buona manutenzione. I serramenti interni sono a libro o scorrevoli in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare è un blindato in ottimo stato.

Lo stato e grado di manutenzione dell'appartamento risulta buono si presume che tutto sia rimasto come alla costruzione, con le predisposizioni degli impianti che non sono mai stati accessi e collegati quindi sono sprovvisti di qualsiasi dichiarazione di conformità.

L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento a pavimento (collettore zona giorno e collettore zona notte), mai acceso e completamente da verificare, come ulteriori corpi scaldanti troviamo installati solo due termoarredi nei due bagni. Il riscaldamento e l'acqua calda sono centralizzati.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia, sono stati tirati e predisposti tutti i cavi, ma la linea non è attiva e non sono presenti i lampadari o fonti di luce.

L'impianto a gas per la cucina ha un'alimentazione a metano centralizzato con tubazioni esterne, anche questo da verificare prima dell'accensione.

Dalla zona giorno, per accedere alla pertinenza esterna, troviamo un portico con pavimentazione in listelli di legno e marciapiedi in lastre prefabbricate, qui rileviamo la presenza della predisposizione dei tubi per l'installazione della climatizzazione con impianto esterno e la predisposizione interna di bocchettoni per il passaggio dell'aria.

Dal vano scala comune si accede al piano seminterrato dove troviamo la cantina, con porta REI, pavimentazione al quarzo, senza finestre e anche qui la corrente elettrica non risulta attiva.

L'autorimessa sempre al piano seminterrato è ampia, pavimentata anche qui con un rivestimento al quarzo, con ampio accesso tramite portone basculante dalla corsia interna carraia comune e anche qui la corrente elettrica non risulta attiva e quindi neanche l'apertura automatica del basculante.

L'unità immobiliare possiede i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 22,28/1000 sui seguenti mappali e subalterni:

sub. 19 (area di manovra interrata e rampe carraie) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni ad esclusione dei sub. Dal 3 al n. 16, compresi e del sub. 181;

sub. 113 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 114 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 131 (corte) costituente bene comune non censibile ai sub. dal 133 al 160 e sub. 177,184,186, e 187;

sub. 151 (vano scala e ascensore e corridoio interrato) costituente bene comune non censibile ai sub. 149, 152,153,154,155,156,157,165,166,167,168,169;

sub. 161 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 164 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 177 (area di manovra, aiuole, marciapiedi) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 179 (percorso pedonale) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 180 (giardino) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 184 area verde e marciapiede d'ingresso al complesso immobiliare;

mappale 1152 area verde e marciapiede d'ingresso al complesso immobiliare;

mappale 1169 area di manovra parcheggio d'ingresso al complesso immobiliare;

mappale 1170 area di manovra parcheggio d'ingresso al complesso immobiliare;

mappale 1173 area verde a confine con la strada comunale;

I mappali n. 1169,1152,1170,1173 e 1106 sub. 184 sono in proprietà millesimale per la quota di 22,28/1000.

Le aree in oggetto sono comprese all'interno di un'area adibita a parcheggio di relazione



dell'intero compendio immobiliare. Dette porzioni sono delle piccole aree, collocate parte nella viabilità di parcheggio e parte in aree di verde e marciapiede condominiale. Lo stesso amministratore non era a conoscenza di tali piccole suddivisioni, e come da email allegata conferma che le stesse non hanno alcun valore e consiglia di inserire dette aree nella vendita nel caso in cui il condominio decida di procedere alla regolarizzazione e sistemazione delle aree comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1106 sub. 152 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,64 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** piena proprietà
Coerenze: Iniziando da nord in senso orario: sub. 18, sub. 148, sub. 131, sub. 151, sub. 153, tutti del mappale 1106 del foglio 10 e mappale 329 del foglio 10
- foglio 10 particella 1106 sub. 166 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO*** piena proprietà
Coerenze: Iniziando da nord in senso orario: sub. 165, sub. 151, sub. 149 e area condominiale tutti del mappale 1106 del foglio 10
- foglio 10 particella 1106 sub. 93 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO*** piena proprietà
Coerenze: Iniziando da nord in senso orario: sub. 92, sub. 19, sub. 151 sub. 165, sub. 91 tutti del mappale 1106 del foglio 10
- foglio 10 particella 1169 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000
Coerenze: Partendo da nord in senso orario il mappale 1169 confina con: MAPPALE 1106, 1158, 1182 E 1168
area di risulta compresa nella viabilità di parcheggio comune posta all'ingresso del complesso immobiliare
- foglio 10 particella 1152 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000
Coerenze: Il mappale 1152 confina in senso orario con i mappali: 1106, 1156 e 1154
area di risulta compresa nell'area verde e pozione marciapiede comune posta all'ingresso del complesso immobiliare
- foglio 10 particella 1170 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 19 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000
Coerenze: Partendo da nord in senso orario il mappale 1169 confina con: MAPPALE 1163, 1161, 1106, 1165 e 1182
area di risulta compresa nella viabilità di parcheggio comune posta all'ingresso del complesso immobiliare
- foglio 10 particella 1173 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000
Coerenze: Il mappale 1173 confina in senso orario con i mappali: 1172, 1106, strada comunale



e 1155

area di risulta compresa nell'area verde comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

- foglio 10 particella 1106 sub. 184 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000

Coerenze: Il mappale 1106 sub. 184 confina in senso orario con i mappali: 1106 sub. 183, e 1152

area di risulta compresa nell'area verde e pozione marciapiede comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.106,18
Data della valutazione:	18/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non abitato e non è abitazione principale del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2008 a firma di notaio Grispigni Manetti Sandro ai nn. 20308/6280 di repertorio, iscritta il 19/05/2008 a Udine ai nn. 14329/2348, a favore di ^{*** DATO OS}
 .., derivante da Mutuo fondiario.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 06 settembre 2011 ai nn. 24217/3162 di frazionamento di quota Frazione €. 24.230 (€. 12.115,00) Sezione Urbana A Foglio 10 particella 1106 subalterno 93 Frazione €. 301.250,00 (€. 150.625,00) Sezione Urbana A Foglio 10 particella 1106 subalterno 152 Frazione €. 23.570,00 (€. 11.785,00) Sezione Urbana A Foglio 10 particella 1106 subalterno 166

ipoteca **legale**, stipulata il 21/12/2015 a firma di EQUITALEA NORD S.P.A. ai nn. 2159/2215 di repertorio, iscritta il 23/12/2015 a UDINE ai nn. 29724/4694, a favore di EQUITALEA NORD S.P.A., contro ^{*** DATO OSCURATO***} derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

ipoteca **legale**, stipulata il 17/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA ai nn. 4913/2222 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a UDINE ai nn. 1056/115, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE CON SEDE A ROMA, contro ^{*** DATO OSCURATO***} .., derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/11/2022 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 3713 di repertorio, trascritta il 09/01/2023 a UDINE ai nn. 497/407, a favore di A ^{*** DATO OSCURATO***}

La formalità è riferita solamente a i seguenti mappali del foglio 10: Particella 1106 sub. 93, sub. 152 e sub. 166

pignoramento, stipulata il 07/05/2024 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1503 di repertorio, trascritta il 11/06/2024 a UDINE ai nn. 14264/11166, a favore di ^{*** DATO OSCURATO***}

La formalità è riferita solamente a i seguenti mappali del foglio 10: Particella 1169, particella 1152, particella 1170, particella 1173 e particella 1106 sub. 184

*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: **€. 2.078,28**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 3.643,82**

Millesimi condominiali: **22,28**

Ulteriori avvertenze:

ATTENZIONE le spese condominiali insolte totali sono pari a €. 18.272,15

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 03/10/2011), con atto stipulato il 03/10/2011 a firma di Notaio Carlo Santamaria Amato ai nn. 8.992/4.913 di repertorio, registrato il 25/10/2011 a Schio ai nn. 4608 Serie 1T, trascritto il 31/10/2011 a Udine ai nn. 28803/20247

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 03/03/1961 fino al 29/12/1978), con atto stipulato il 03/03/1961 a firma di NOTAIO CONCETTO SQUATRITO ai nn. 3776 di repertorio, trascritto il 11/03/1961 a UDINE ai nn. 5.426/4.872

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/1978 fino al 26/10/1988), con atto stipulato il 29/12/1978 a firma di NOTAIO NICOLO' MARESCHI ai nn. 42.430 di repertorio, trascritto il 22/02/1979 a UDINE ai nn. 24.403/19.853

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di Successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 06/01/1987 fino al 26/02/2007), registrato il 22/06/1988 a Udine ai nn. 17/1113, trascritto il 21/07/1988 a UDINE ai nn. 17.109/13201

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di Successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 06/01/1987 fino al 17/07/2009), registrato il 22/06/1988 a Udine ai nn. 17/1113, trascritto il 21/07/1988 a UDINE ai nn. 17.109/13201

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione ragione sociale (dal 26/10/1988 fino al 27/06/2005), con atto stipulato il 26/10/1988 a firma di NOTAIO ITALICO MARECHI ai nn. 28.679 di repertorio, trascritto il 13/12/1988 a UDINE ai nn. 28.044/21.397

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/06/2005 fino al 15/02/2007), con atto stipulato il 27/05/2005 a firma di NOTAIO MANAVELLO ARRIGO ai nn. 135.544/36.488 di repertorio, trascritto il 08/07/2005 a UDINE ai nn. 22.369/15.248

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di Trasferimento sede sociale (dal 15/02/2007 fino al 04/11/2008), con atto stipulato il 15/02/2007 a firma di NOTAIO SIONI ai nn. 35.686 di repertorio, trascritto il 06/03/2007 a UDINE ai nn. 7.873/4.798

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di Successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 11/02/2008 fino al 17/07/2009), registrato il 11/02/2008 a Udine ai nn. 36/1776, trascritto il 03/04/2009 a UDINE ai nn. 9402/6542

*** DATO OSCURATO*** sede San Daniele per la quota di 1/1 (dal 04/11/2008 fino al 18/04/2011), con atto stipulato il 04/11/2008 a firma di NOTAIO GRISPIGNI MANETTI SANDRO ai nn. 20.609/6.491 di repertorio, trascritto il 24/11/2008 a UDINE ai nn. 33.942/22.522

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita da *** DATO OSCURATO*** (dal 17/07/2009 fino al 18/04/2011), con atto stipulato il 17/07/2009 a firma di Notaio Cavallo Cosimo ai nn. 57309/13623 di repertorio, trascritto il 20/07/2009 a UDINE ai nn. 21105/14602.

Si andato che prima di questo atto la sig. *** DATO OSCURATO*** con atto NOTAIO CAVALLO COSIMO del 17/07/2009 rep.. 57309/13623 ha accettato l'eredità

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI FUSIONE (dal 18/04/2011 fino al 03/10/2011), con atto stipulato il 18/04/2011 a firma di NOTAIO ai nn. 8.464/4.553 di repertorio, registrato il 28/04/2011 a SCHIO ai nn. 2017 Serie 1T, trascritto il 03/05/2011 a UDINE ai nn.



11.827/8.187

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE AD ESEGUIRA ATTIVITA' EDILIZIA N. **C2006/275**, intestata a *** DATO OSCUR/ per lavori di DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE ED EDIFICAZIONE DI NUOVI EDIFICI CON RIMESSE INTERRATE AD USO RESIDENZIALE DIREZIONALE, presentata il 26/07/2006, rilasciata il 29/12/2006 con il n. C/2006/275 di protocollo

CONCESSIONE AD ESEGUIRA ATTIVITA' EDILIZIA N. **C2007/204**, intestata a *** DATO OSCUR/ , per lavori di MODIFICA ALLA C.E. N. 275/06 PER LA DEMOLIZIONE DELL'OPIFICIO ESISTENTE ED EDIFICAZIONE DI NUOVI EDIFICI CON RIMESSE INTERRATE AD USO RESIDENZIALE DIREZIONALE, presentata il 25/07/2007, rilasciata il 04/12/2007 con il n. C/2007/204 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PC2008/19**, intestata a *** DATO OSCURATO*** , per lavori di OPERE DI MODIFICA ALLE C.E. N. 275/06 E N. 204/07 PER LA DEMOLIZIONE DELL'OPIFICIO ESISTENTE ED EDIFICAZIONE DI NUOVI EDIFICI CON RIMESSE INTERRATE AD USO RESIDENZIALE DIREZIONALE, presentata il 25/01/2008, rilasciata il 23/09/2008 con il n. PC/2008/19 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PC2010/100**, intestata a *** DATO OSCURATO*** , per lavori di OPERE DI COMPLETAMENTO E FINITURA CON PARZIALE CAMBIO D'USO ALLA C.E. N. 275/06 E SUCCESSIVE C/2007/240 E PC 2008/19 PER LA DEMOLIZIONE DELL'OPIFICIO ESISTENTE ED EDIFICAZIONE DI NUOVI EDIFICI CON RIMSSE INTERRATE AD USO RESIDENZIALE DIREZIONALE, presentata il 25/05/2010, rilasciata il 15/11/2010 con il n. PC/2010/100 di protocollo, agibilità del 07/06/2011 con il n. 10544/11725 di protocollo

VOLTURA DELA CONCESSIONE EDILIZIA N. **6426**, intestata a *** DATO OSCURATO*** .. , per lavori di LAVORI PER LA DEMOLIZIONE DELL'OPIFICIO ESISTENTE ED EDIFICAZIONE DI NUOVI EDIFICI CON RIMSSE INERRATE AD USO RESIDENZIALE DIREZIONALE, presentata il 10/03/2011 con il n. 5182 di protocollo, rilasciata il 28/03/2011 con il n. 6426 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole variazioni interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale due unità immobiliari: € 1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN DANIELE DEL FRIULI VIA FAGAGNA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN DANIELE DEL FRIULI VIA FAGAGNA 1, della superficie commerciale di **165,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima, è ubicata, in comune di San Daniele, nella parte sud rispetto al centro storico in una zona residenziale semintensiva di ristrutturazione e di integrazione di nuclei antichi sparsi.

L'intero fabbricato, è di recente edificazione anno 2006-2008, mediante un intervento di nuova costruzione di pluriedifici con rimesse interrato ad uso residenziale e direzionale.

Il complesso immobiliare denominato condominio "Borgo San Martino" è composto da un piano seminterrato, da un piano terra e due piani fuori terra e così suddiviso in unità immobiliari:

n. 32 unità immobiliari adibite a civile abitazione

n. 9 unità immobiliari direzionali

n. 1 unità adibite a residence

n. 28 autorimesse

n. 40 posti auto interni

n. 19 posti auto esterni

Gli spazi comuni condominiali: l'accesso al condominio, il camminamento pedonale, le corti, le rampe di accesso alle autorimesse e lo spazio di manovra, i vani tecnici, vari, i vani scale.

Le proprietà comuni ed indivisibili sono riportate nel Regolamento di Condominio.

La struttura portante è in calcestruzzo travi e colonne, muratura con tamponamenti, mentre gli orizzontamenti sono stati edificati: il primo in solaio del tipo predal prefabbricato in calcestruzzo, i successivi orizzontamenti in laterocemento e il solaio di copertura in legno del tipo a capanna, con sovrastante manto di copertura in tegole.

L'esterno del complesso immobiliare risulta finito e con buone finiture, completamente recintato e molto curato nelle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione viene collocata all'interno dell'intero complesso condominiale nella parte centrale dello stesso, l'unità immobiliare si trova al piano terra di uno dei blocchi sul lato sinistro, a cui si accede dal vano scala comune che porta anche al piano seminterrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa; sul lato opposto all'ingresso troviamo un piccolo giardino di pertinenza proprio a cui si accede dalla zona giorno.

L'appartamento è composto dall'ingresso, cucina, soggiorno/pranzo che confina con l'area esterna



esclusiva; un disimpegno che porta alla zona notte ed a un vano adibito a lavanderia. La zona notte è composta da un bagno e due camere e la camera padronale con guardaroba, e bagno in camera.

Qui troviamo anche una cassaforte nel muro.

Le finiture interne dell'abitazione risultano ancora in buono stato a parte qualche infiltrazione nelle murature con distacco della malta e distacco dei battiscopa; la pavimentazione è stata realizzata quasi totalmente in legno prefinito ad esclusione dei due servizi igienici e della lavanderia che sono totalmente rivestiti in piastrelle.

I serramenti esterni presentano una buona struttura in legno e vetri isolanti thermopan (4+16+4), muniti di oscuri in legno, quest'ultimi, soprattutto la parte esterna, necessitano di una buona manutenzione. I serramenti interni sono a libro o scorrevoli in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare è un blindato in ottimo stato.

Lo stato e grado di manutenzione dell'appartamento risulta buono si presume che tutto sia rimasto come alla costruzione, con le predisposizioni degli impianti che non sono mai stati accessi e collegati quindi sono sprovvisti di qualsiasi dichiarazione di conformità.

L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento a pavimento (collettore zona giorno e collettore zona notte), mai acceso e completamente da verificare, come ulteriori corpi scaldanti troviamo installati solo due termoarredi nei due bagni. Il riscaldamento e l'acqua calda sono centralizzati.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia, sono stati tirati e predisposti tutti i cavi, ma la linea non è attiva e non sono presenti i lampadari o fonti di luce.

L'impianto a gas per la cucina ha un'alimentazione a metano centralizzato con tubazioni esterne, anche questo da verificare prima dell'accensione.

Dalla zona giorno, per accedere alla pertinenza esterna, troviamo un portico con pavimentazione in listelli di legno e marciapiedi in lastre prefabbricate, qui rileviamo la presenza della predisposizione dei tubi per l'installazione della climatizzazione con impianto esterno e la predisposizione interna di bocchettoni per il passaggio dell'aria.

Dal vano scala comune si accede al piano seminterrato dove troviamo la cantina, con porta REI, pavimentazione al quarzo, senza finestre e anche qui la corrente elettrica non risulta attiva.

L'autorimessa sempre al piano seminterrato è ampia, pavimentata anche qui con un rivestimento al quarzo, con ampio accesso tramite portone basculante dalla corsia interna carraia comune e anche qui la corrente elettrica non risulta attiva e quindi neanche l'apertura automatica del basculante.

L'unità immobiliare possiede i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 22,28/1000 sui seguenti mappali e subalterni:

sub. 19 (area di manovra interrata e rampe carraie) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni ad esclusione dei sub. Dal 3 al n. 16, compresi e del sub. 181;

sub. 113 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 114 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 131 (corte) costituente bene comune non censibile ai sub. dal 133 al 160 e sub. 177,184,186, e 187;

sub. 151 (vano scala e ascensore e corridoio interrato) costituente bene comune non censibile ai sub. 149, 152,153,154,155,156,157,165,166,167,168,169;

sub. 161 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 164 (vano tecnico) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 177 (area di manovra, aiuole, marciapiedi) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 179 (percorso pedonale) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 180 (giardino) costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni;

sub. 184 area verde e marciapiede d'ingresso al complesso immobiliare;

mappale 1152 area verde e marciapiede d'ingresso al complesso immobiliare;



mappale 1169 area di manovra parcheggio d'ingresso al complesso immobiliare;

mappale 1170 area di manovra parcheggio d'ingresso al complesso immobiliare;

mappale 1173 area verde a confine con la strada comunale;

I mappali n. 1169,1152,1170,1173 e 1106 sub. 184 sono in proprietà millesimale per la quota di 22,28/1000.

Le aree in oggetto sono comprese all'interno di un'area adibita a parcheggio di relazione dell'intero compendio immobiliare. Dette porzioni sono delle piccole aree, collocate parte nella viabilità di parcheggio e parte in aree di verde e marciapiede condominiale. Lo stesso amministratore non era a conoscenza di tali piccole suddivisioni, e come da email allegata conferma che le stesse non hanno alcun valore e consiglia di inserire dette aree nella vendita nel caso in cui il condominio decida di procedere alla regolarizzazione e sistemazione delle aree comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1106 sub. 152 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 561,64 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** piena proprietà
Coerenze: Iniziando da nord in senso orario: sub. 18, sub. 148, sub. 131, sub. 151, sub. 153, tutti del mappale 1106 del foglio 10 e mappale 329 del foglio 10
- foglio 10 particella 1106 sub. 166 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO*** piena proprietà
Coerenze: Iniziando da nord in senso orario: sub. 165, sub. 151, sub. 149 e area condominiale tutti del mappale 1106 del foglio 10
- foglio 10 particella 1106 sub. 93 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: VIA FAGAGNA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO*** piena proprietà
Coerenze: Iniziando da nord in senso orario: sub. 92, sub. 19, sub. 151 sub. 165, sub. 91 tutti del mappale 1106 del foglio 10
- foglio 10 particella 1169 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000
Coerenze: Partendo da nord in senso orario il mappale 1169 confina con: MAPPALE 1106, 1158, 1182 E 1168
area di risulta compresa nella viabilità di parcheggio comune posta all'ingresso del complesso immobiliare
- foglio 10 particella 1152 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000
Coerenze: Il mappale 1152 confina in senso orario con i mappali: 1106, 1156 e 1154
area di risulta compresa nell'area verde e pozione marciapiede comune posta all'ingresso del complesso immobiliare
- foglio 10 particella 1170 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 19 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000
Coerenze: Partendo da nord in senso orario il mappale 1169 confina con: MAPPALE 1163, 1161, 1106, 1165 e 1182



area di risulta compresa nella viabilità di parcheggio comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

- foglio 10 particella 1173 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000

Coerenze: Il mappale 1173 confina in senso orario con i mappali: 1172, 1106, strada comunale e 1155

area di risulta compresa nell'area verde comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

- foglio 10 particella 1106 sub. 184 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Fagagna, 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota indivisa di 22,28/1000

Coerenze: Il mappale 1106 sub. 184 confina in senso orario con i mappali: 1106 sub. 183, e 1152

area di risulta compresa nell'area verde e pozione marciapiede comune posta all'ingresso del complesso immobiliare

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

- Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;
- Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.
- Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.
- Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.
- Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile



qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenza statiche.

- Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.
- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.
- Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.
- Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.
- Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;
- Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

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	137,55	x	100 %	=	137,55
Cantina	14,05	x	40 %	=	5,62
Autorimessa	26,14	x	50 %	=	13,07
Terreno di pertinenza	185,00	x	5 %	=	9,25
Totale:	362,74				165,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA CON TERRENO DI PERTINENZA COMPRESO DI CANTINA E DOPPIA AUTORIMESSA LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOCALI E' PARI A MQ. 165,49 X 1.150,00 = 190.313,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di SAN DANIELE, agenzie: SAN DANIELE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI MBBOBILIARI E AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

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	165,49	0,00	190.300,00	190.300,00
				190.300,00 €	190.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La divisione dell'unità immobiliare e delle pertinenza per come è strutturata non è economicamente vantaggiosa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.000,00**

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: **€. 47.250,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.643,82**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.106,18**

data 18/10/2024

il tecnico incaricato
Fabrizio Cortiula

