



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

VENIER dott. Francesco

CUSTODE:

COVEG. - I.V.G. - Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luciano Candido**

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**BAR** a CODROIPO Capoluogo, Via dei Carpini 24, quartiere Via delle "SERRE" - Condominio "PUNTOMEDICAL", della superficie commerciale di **153,36** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato ove è insita l'unità Pignorata, consta di un bel moderno fabbricato sviluppantesi su tre piani; Contesto urbano semicentrico, contiguo alla ferrovia ed al centro del capoluogo, ma in sito defilato, tranquillo, ben servito da viabilità ed infrastrutture, Buona l'Esposizione, l'ubicazione ed il sito; E' fabbricato a pianta rettangolare, tetto piano, privo di scantinato, realizzato su un'area pianeggiante;

Il Fabbricato, realizzato con caratteristiche e materiali moderni, è dotato di ascensore (anche se non riguarda la ns. unità);

Unità "Domotizzate"; fabbricato dotato da impianto di videosorveglianza ed antiintrusione; Fabbricato dotato di impianto "**Fotovoltaico**" di 19,95 kW, installato sul tetto piano dell'edificio;

realizzato secondo le intenzioni a servizio delle parti comuni dell'edificio ( ascensore, scale, ing. impiantistica) e per coprire il 35% di fonti rinnovabili, così come previsto dal D.Lgs 28/2011 (vedi relazione allegata al progetto dd.08.09.2016);

La ns. unità si sviluppa al solo PT, alla Dx dell'edificio, con accesso direttamente dall'esterno, dal Portico comune (Sub.2) e dal Vano scale (al rip./sottoscala);

Consta di : Un unico ampio bel locale Bar/Ristorazione, con ricavati i servizi igienici in angolo Sud/Ovest (infelice l'ubicazione e sacrificati i locali), ed il deposito magazzino verso la scala e dis .interno, con accesso da questo; Ha anche una bella area scoperta di prop. esclusiva in lato Sud ed Est;

NB- Faccio qui rilevare, che nel progetto originario i servizi erano ubicato in altro sito e comprendevano quelli per il pubblico e quelli per il personale; Con la Variante n° 1, i servizi per il pubblico sono stati ricavati dove ora sono ubicati, alla estremità Sud/Ovest, mentre lo spogliatoio ed i servizi per il personale sono stati spostati al piano 2° (vedi rel. Variante n° 2);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1513 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 148 mq, rendita 1.742,73 Euro, indirizzo catastale: Via Dei carpini n° 25, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costruzione  
Coerenze: L'area pc. 1513 a : Nord-Est ed Ovest con la pc. 1510 (strada); a Sud. con la pc. 1515; L'unità Sub. 29, confina a : Sud con la pc. 1515, a ad Est con la pc. 1510, ad Ovest con i Sub. 1 e 2 (B.C.N.C.), a Nord con i Sub. 2 e 3;  
L'Attuale Sub. 29, è originato dal Sub. 4, che è stato soppresso per variazione catastale (dal Sub. 4 ricavati il Sub. 29 e 30) NB - Sono comuni all'unità ( vedi primo atto di vendita del 28.3.2018 rep. 7539), le seguenti entità : Fg. 25 mapp. 1513 Sub. 1 , B.C.N.C. - Corte esterna; Fg. 25 mapp. 1513 Sub. 2, B.C.N.C. - Portico al PT, Vano scale ed ascensore;

L'intero edificio sviluppa tre piani, tutti fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 2018.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,36 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 258.712,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.200,00
Data della valutazione:	12/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di attività Commerciale, già locata a vari soggetti, ma alla data del sopralluogo **"LIBERA" ed inutilizzata;**

L'Agenzia delle entrate, ha comunicato, NON esservi contratti di Locazione per l'attualità;

I contratti a suo tempo stipulati, sono scaduti;

L'accesso ai luoghi è avvenuto il gg. 18.06.2024, alla presenza del legale rappresentante della "L.G.F." sig. PIN Gianluca, e dell'incaricato COVEG; lo scrivente ha poi effettuato autonomo sopralluogo, per accertare se quanto oggetto della denuncia penale per reati urbanistici è stato rimosso o meno;

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1 ) **Con Atto** di Intervento dd. 05.06.2024 e depositato agli atti dell'esecuzione, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proponeva atto di Intervento nell'esecuzione, per un credito di totali **Euro 382.788,16;**

2 ) **Da accertamento** c/o la Cancelleria Civile del Tribunale di Udine, è emerso non esservi Cause civili a peso dell'unità Sub. 29 ( Ex Sub. 4);

3 ) **Servitù, Vincoli, di cui va informata parte acquirente :**

\* **servitù permanente di fognatura**, a favore del comune di Codroipo, atto 8.5.1992 notaio Maraspin Giorgio, rep. 23456, TR a Udine il 15.5.1992 ai n° 11906/9324, a peso delle originarie pc. 95 e 392 Fg. 25, che successivamente frazionate, hanno originato la pc. 1513;

\***Convenzione edilizia** a favore del comune di Codroipo ,giusto atto notaio Maurizio Corsi del 02.10.2003, rep. 39365710688, registrato a Pordenone il 14.10.2003 al n° 5390, TR. c/o Conservatoria di Udine ai n° 29425720351 il 10.10.2003, avente ad oggetto l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata denominata "Via delle Serre- comparti C7/A e C7/B," interessanti le pc. del comune di Codroipo, mapp. 392 Sub. 1; mappale 392 E.U. di mq. 11.761; mapp. 95 e 1137, nonché mapp. 392 Sub.2 (soppressi ed oggetto di vari frazionamenti fino ad originare l'attuale pc. 1513); Convenzione che va portata a conoscenza e richiamata nell'interesse dei futuri acquirenti;

\* **Si evidenzia** per la parte futura acquirente, che il compendio ricade in "Zona a vincolo speciale" ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricadente entro 150 ml. dalla "Roggia di san Odorico"

\* **Patti, Obblighi e condizioni, convenuti con la rete ferroviaria Italiana-Sp.A.**, con sede in Roma-, giusto atto notaio Corsi Maurizio del 21.01.2004, rep. 39721, reg. a Pordenone il 26.1.2004 al n° 300; La parte acquirente va edotta di tali patti, che si intendono come integralmente qui riportati, e che si impegna a sua volta per sè e suoi successori ed aventi causa, a trasferire gli obblighi con tale atto assunti;

#### **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** attiva, stipulata il 26/09/2017 a firma del notaio Maistrello Andrea nn. 6598/5012 di repertorio, registrata il 27/09/2017 a Pordenone ai nn. 12762, iscritta il 28/09/2017 all' Agenzia Territorio di Udine ai nn. 22778/3618, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO Fondiario.

Importo ipoteca: 1.436.900,00.

Importo capitale: 718.450,00.

La formalità è riferita all' intera pc. 1513 Fg. 25 Catasto terreni e fabbricati di Codroipo, con quanto sovraeretto od in via di costruzione;

La suindicata Ipoteca è "Annotata " come segue : \* n° 11849/1509 del 16.05.2018- Atto di Quietanza; \* n° 11850/1510 del 16.05.2018 - Proroga durata; \* n° 11851/1511 del 16.05.2018 - Restrizione beni; \* n° 17747 /2399 del 18.08.2020 - Restrizione Beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2018 a firma del notaio Maistrello Andrea nn. 8403/6402 di repertorio, iscritta il 01/10/2018 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 23888/3483, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni e 7 mesi.

La formalità è riferita solamente ai Sub.: 4 (ora Sub. 29); - 19-20-21-22-23-24-25-26-28-18.

L'Ipoteca di che trattasi è annotata: \* n° 17748/2400 del 18.08.2020 - Restrizione beni;

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

pignoramento, effettuato il 24/01/2024 a firma di uff. giudiziario nn. 273/2024 di repertorio, trascritto il 05/02/2024 all' Agenzia Entrate di Udine ai nn. 2764/2141, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Precetto notificato il 09.11.2023.

La formalità è riferita solamente All'unità Immobiliare Sub. 29 (ex Sub. 4) pc. 1513 Fg. 25 catasto

fabbricati di Codroipo

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:	€ 3.794,11
Millesimi condominiali:	107,78/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Oneri IMU scaduti relativi all'anno 2024-2023-2022 Euro 2.395,29+ oneri Legge 10/77

Ulteriori avvertenze:

**Il Regolamento di Condominio e la Tabella Millesimale**, è allegata all'atto del notaio Maistrello Andrea del 28.03.2018, rep. 7539/5719, reg. a Pordenone il 11.04.2018 al n° 4923, e TR c/o Agenzia delle Entrate di Udine il 12.04.2018 ai n° 8706/6495; Faccio notare che questo atto, è il 1° di tutto il complesso, e che correttamente vi è allegato il regolamento di condominio e la tabella millesimale;

**Alla data del sopralluogo NON vi era amministratore di Condominio**, che è stato nominato per la prima volta il 27.06.2024 e risulta essere : " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*";

Per quanto riguarda il Condominio, vi è una certa "confusione" per l'assenza fino ad ora di un amministratore ufficialmente eletto;

L'Amministratore ora individuato, per quanto riguarda l'unità qui eseguita ha fatto pervenire la documentazione che si allega;

**Faccio rilevare, che l'impianto fotovoltaico installato nel tetto piano dell'edificio**- pare sia stato realizzato dalla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ma non è chiaro l'utilizzo, come si evidenzia dalla comunicazione del "G.S.E." e dal Verbale dell'assemblea del 27.06.2024; La Volontà è quella che possa e debba essere utilizzato a servizio delle parti comuni del Condominio "PUNTOMEDICAL";

Evidenzio, come in altra parte segnalato, che per presunto abuso edilizio, è stata presentata denuncia alla procura della repubblica di Udine in data 05.10.2021 (si allega tutta la documentazione);

Evidenzio che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha debito con il comune di Codroipo per l'I.M.U. relativamente agli anni 2022-2023-2024 per totali Euro 2.395,29; Mentre per gli anni pregressi il debito è come risultante dalla documentazione allegata, per parte dei quali è già stato azionato l'avviso di accertamento;

Relativamente all'unità, vi è anche un consistente debito TARI nei confronti del Comune di Codroipo (Euro 15.361,81), che però fa carico al conduttore, che dal 2018, risulta essere soggetto diverso dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , anche se come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate, NON vi sono allo stato attuale contratti di locazione in essere, quindi l'onere TARI- che comunque permane- fa carico alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Alla data della presente, il recente amministratore di Condominio, NON ha ancora ricostruito la situazione relativamente alle varie unità, Si presume che il debito da parte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nei confronti del Condominio, possa essere modesto; Sarà cura del Delegato alla vendita, detrarre in sede di avviso, l'importo che in futuro - si ritiene - l'Amministratore vorrà e si è impegnato a comunicare allo scrivente, e che trasmetterò in cancelleria;

Vi è inoltre un debito di Euro 1398,82, dovuto dal costruttore per "Sanzione" tardata corresponsione degli oneri di cui alla Legge 10/77; Tale onere fa capo al Condominio, motivo per cui lo scrivente ritiene vada portato in detrazione; L'importo così da detrarre è : Euro 1.398,82+2.395,29 = Euro 3.794,11;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Riepilogando :

\* La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , acquistava da terzi soggetti, un insieme di terreni ed entità Urbane con gli attirep. 39366 e 39367 del 02.10.2003, come sopra identificate;

\* Successivamente, dopo vari frazionamenti (in altra parte indicati), trasferiva alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Le pc. 1513e 1514 Catasto

terreni (E.U. di mq. 2.388) e pc. 1513 e 1514 catasto Fabbricati (Aree Urbane di mq. 2.388);

\* Successivamente la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* edificava su dette aree la Palazzina, con ricavo di più unità commerciali e direzionali, di cui quella qui oggi oggetto di valutazione ( Sub. 29 mapp. 1513 Fg. 25) è l'unica rimasta in capo alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.;

**Per quanto sopra, vi è continuità storica di titoli regolarmente trascritti nel Ventennio;**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Acquisto delle aree, e successiva edificazione (dal 18/01/2017), con atto stipulato il 18/01/2017 a firma del notaio Maistrello in Spilimbergo, nn. 5589/4252 di repertorio, trascritto il 19/01/2017 all' Agenzia Entrate di Udine ai nn. 1435/1082.

Con L'atto suindicato, La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*., acquistava in comune di Codroipo, le aree urbane su cui ha successivamente edificato; .

**L'area pc. 1513 Fg. 25 Catasto Terreni di Codroipo, è censita come E.U. di mq. 2.388;** \* Fg. 25 mapp. 1513 - catasto fabbricati - Area Urbana di mq. 1.251; \* Fg. 25 mapp. 1513 - catasto terreni - Ente Urbano di mq. 1.251; \* Fg. 25 mapp. 1514 - catasto fabbricati - Area Urbana di mq. 1.137; \* Fg. 25 mapp. 1514 - catasto terreni - Ente Urbano di mq. 1.137;

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 02/10/2003 fino al 17/01/2017), con atto stipulato il 02/10/2003 a firma del notaio Corsi Maurizio da Pordenone, nn. 29367 di repertorio, trascritto il 10/10/2003 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 29427/20353.

Con tale atto, La Soc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , acquistava da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , le pc. censite a Fg. 25 mapp. 392 di mq. 11761 (successivamente sostituito dalla pc. 1471).

-catasto terreni,-nonché l'unità Sub. 1 pc. 392 Fg. 25 catasto fabbricati;.

Dette aree sono poi state più volte frazionate, e quelle che ci riguardano - pc. 1513 e 1514- successivamente cedute alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*., che vi ha poi sopra edificato una palazzina;

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 02/10/2003 fino al 17/01/2017), con atto stipulato il 02/10/2003 a firma del notaio Corsi Maurizio da Pordenone nn. 39366 di repertorio, trascritto il 10/10/2003 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 29426/20352.

Con tale atto, La Soc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , acquistava da: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , le pc. censite a Fg. 25 mapp. 95 di mq. 12470 e 1137 di mq. 698 -catasto terreni- nonché l'unità Sub. 2 pc. 392 Fg. 25 catasto fabbricati;.

Dette aree sono poi state più volte frazionate, e quelle che ci riguardano - pc. 1513 e 1514- successivamente cedute alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che vi ha poi sopra edificato una palazzina;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Devo segnalare due contesti urbanistici, che si possono evidenziare solo descrittivamente:

**A )** Nel progetto originario, a servizio del Bar, erano previsti i servizi e lo spogliatoio per il personale, distinti da quelli per il pubblico, e ricavati all'interno del locale stesso al PT; Con la variante n° 1, i servizi e lo spogliatoio per il personale sono stati soppressi al PT, e ricavati -secondo la Variante- in una unità al P.2°, tant'è che conseguentemente la preesistente unità censita al PT con il Sub. 4, è stata frazionata e ricavato il Sub. 29 (Bar, con servizi al pubblico e deposito), ed il Sub. 30 (servizi e spogliatoio per il personale al p.2°); Con la precisazione che il Sub. 30 (quindi i servizi per il personale e lo spogliatoio), è stato ceduto a soggetto terzo (Intesa San Paolo);

**B )** Con nota del 05.10.2021, prot. 27/21, il comune di Codroipo segnalava alla procura della repubblica di Udine, presunta violazione urbanistica interessando l'area scoperta esclusiva di prop. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Sub. 29 pc. 1513, per aver sostanzialmente realizzato le seguenti opere, in assenza di autorizzazioni edilizie e parere ambientale, e precisamente :

\* pavimentazione di parte dell'area scoperta in doghe di legno sopraelevate rispetto al piano di campagna;

\* Installazione di n° 4 ombrelloni removibili, con copertura in tela e basamento;

\* n° 1 tenda parasole con struttura in acciaio retraibile di ml. 10x5;

\* n° 1 chiosco sormontato da Gazebo da ml. 3x3, e copertura in PVC

\* n° 1 Gazebo da ml. 3x3, a struttura metallica, copertura e tamponamento in PVC;

In data 8.8.2024, a seguito specifico sopralluogo, L'ufficio urbanistico del comune di Codroipo, mi ha dichiarato che quanto oggetto di abuso edilizio, è stato interamente rimosso, motivo per cui per quanto riguarda l'ufficio, le problematiche sollevate, più NON esistono;

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.I.L.A. dd. 15.01.2018 N. **2016/248- Variante n° 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante n° 1 a Nuova Costruzione a destinazione Commerciale e Direzionale, per varie modifiche, presentata il 18/07/2018, agibilità del 14/02/2018 con SCA a mezzo PEC che si allega; Il titolo è riferito solamente al Permesso di Costruire per l'intera Palazzina, L'agibilità è stata "Autocertificata" a mezzo SCA inviata il 14.02.2018, prot. come da allegato; Si evidenzia che in merito all'Agibilità il comune ha a suo tempo inviato una comunicazione dd. 16.09.2019, in merito alla S.C.A. dd. 23.07.2018 (che non si riferisce quindi alla nostra) prot. 20121, con la quale si evidenzia il mancato Saldo della sanzione riguardo alla ex Legge 10/77, e mancata integrazione documentale;

Per le motivazioni della Variante, si allega la relazione allegata ed agli atti;

Permesso di Costruire N. **2016/248** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione Fabbricato a destinazione Commerciale e Direzionale, presentata il 30/09/2016 con il n. 24858 PEC di prot. rilasciata il 28/11/2016 con il n. 2016/248 di protocollo, agibilità del 14/02/2018 con SCA a mezzo PEC che si allega;

Il titolo è riferito al Permesso di Costruire per l'intera Palazzina, L'agibilità è stata "Autocertificata" a mezzo SCA inviata il 14.02.2018, prot. come da allegato; Si evidenzia che in merito all'Agibilità il comune ha a suo tempo inviato una comunicazione dd. 16.09.2019, in merito alla S.C.A. dd. 23.07.2018 (che non si riferisce quindi alla nostra) prot. 20121, con la quale si evidenzia il mancato Saldo della sanzione riguardo alla ex Legge 10/77, e mancata integrazione documentale;

C.I.L.A. dd. 18.07.2018 N. **2016/248- Variante n° 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante n° 2 a Nuova Costruzione fabbricato a destinazione Commerciale e Direzionale, per sole modifiche interne al p.2°, presentata il 18/07/2018, agibilità del 14/02/2018 con SCA a mezzo PEC che si allega;

Il titolo è riferito al Permesso di Costruire per l'intera Palazzina, L'agibilità è stata "Autocertificata" a mezzo SCA inviata il 14.02.2018, prot. come da allegato; Si evidenzia che in merito all'Agibilità il comune ha a suo tempo inviato una comunicazione dd. 16.09.2019, in merito alla S.C.A. dd. 23.07.2018 (che non si riferisce quindi alla nostra) prot. 20121, con la quale si evidenzia il mancato Saldo della sanzione riguardo alla ex Legge 10/77, e mancata integrazione documentale;

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.R.P.C. di iniziativa privata vigente, in forza di delibera Delibera CC n° 67 del 31.07.2003, l'immobile ricade in zona OMOGENEA "C" - Comparto C7A e C7B - Via delle SERRE - Il titolo è riferito All'intero fabbricato di che trattasi.-

Il fabbricato ed area di pertinenza rientra nell'alveo di applicazione del D.Lgs 42/2004, in quanto contigui alla " Roggia di san Odorico";

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A )Preciso qui, l'Istoriatto catastale della Palazzina nel suo insieme :

### **1 ) Catasto terreni :**

\* Con frazionamento in data 2.12.1994, n° 40814.1/1994 la pc. 392 di mq. 13360 è stata frazionata originando le pc. 1137 di mq. 698 e 1471 di mq. 11761, più altre;

\* Con frazionamento in data 28.03.2006 n° 64351.1/2006, la pc. 1137 di mq. 698 è stata frazionata originando la pc. 1438 di mq. 558 più altra, e la pc. 95 di mq. 12470 è stata frazionata originando la pc. 1437 di mq. 8870 più altre;

\* Con Variazione dd. 16.3.2010 n° 83642.1/2010, le pc. 1437-1438-1471, sono state soppresse e sostituite dalla pc. 1502 di mq. 21.189; detta pc. è stata ulteriormente frazionata, originando tra le altre le pc. 1513 di mq. 1251 e 1514 di mq. 1137;

\* Con Mod. 3 SPC, fggiusto tipo mappale dd. 25.9.2017, n° 125542.1/2017, la pc. 1514 di mq. 1137 è stata soppressa ed unita alla pc. 1513, divenendo quindi quest'ultima di totali mq. 2.388;

### **2 ) Catasto Fabbricati :**

\* Con variazione dd. 30.11.1994 n° 8309.1/1994, la pc. 392 è stata soppressa e sostituita dalla pc. 392 con i Sub. 1 e 2 ;

\* Con modifica identificativi dd. 28.3.2006 n° 2594.1/2006, l'unità Sub. 2 pc. 392, è stata soppressa e sostituita dalla pc. 1137, la quale per denuncia di edificazione su aree urbane dd. 29.3.2006 n° 2640.1/2006, è stata sostituita dalla pc. 1138, categ. F/1;

\* giusta demolizione totale del 23.3.2010 n° 4793.1/20120, l'unità Sub. 1 pc. 392, è stata soppressa e sostituita dalla pc. 1471, categ. F/1;

\* Con Variazione dd. 23.03.2010 n° 4797.1/2010, sono state soppresse le pc. 1438 e 1471 e costituite tra le altre le pc. 1513 e 1514;

\* Giusta denuncia per unità afferenti edificate su aree urbane, in data 19.1.2018 n° 838.1/2018, sono state soppresse le pc. 1513 e 1514, e sostituite dalla pc. 1514, con censimento delle unità da " Sub. 1 a Sub. 27";

\* Con Variazione catastale per frazionamento di data 25.3.2020 n° 7303.1/2020, l'unità Sub. 4 pc. 1513 Fg. 25 NCEU (BAR), è stata frazionata, ricavando le unità Sub. 29 (Bar al PT), e Sub. 30 (servizi e spogliatoio al p.2°);

**Per quanto sopra, vi è regolare e corretta continuità storica catastale, e l'unità Pignorata - Sub. 29 - è correttamente censita;**

### **3 ) Riepilogo elementi autorizzativi :**

\* Autorizzazione allo scarico in fognatura del 02.11.2016 prot. 27678;

- \* Autorizzazione paesaggistica regione FVG del 15.09.2016 n° 3823/TERINF;
- \* Parere sanitario ASS 3 del 22.11.2016 prot. 53118/13052 e successivi;
- \* Permesso di costruire n° 248/2016 del 28.11.2016;
- \* Voltura Permesso di costruire n° 248/2016/VOLT. a favore L.G.F. del 12.04.2017;
- \* Variante n° 1 - in corso d'opera - C.I.L.A. dd. 15.01.2018;
- \* Variante n° 2 - in corso d'opera - C.I.L.A. dd. 18.07.2018;
- \* Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. per il Sub. 4 (più altri), presentata il 14.02.2018;
- \* Collaudo statico dd. 03.10.2017, a firma ing. Tomadini Ugo, depositato c/o R.F.V.G. al n° 2838/16;
- \* Ai fini della certificata Agibilità, - S.C.A.-le certificazioni tutte sono depositate agli atti comunali;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante rimozione di tutti i manufatti ed opere leggere abusivamente installate o realizzate, opere che alla data della presente risultano quasi per intero rimosse;

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- pulizia dei luoghi, già oggetto di accertamento abusi: €1.500,00;

Questa situazione è riferita A quanto abusivamente installato -anche se con caratteristiche di precarietà, ed amovibili-, **opere e manufatti che a detta dell'ufficio Urbanistico, - e per quanto li riguarda - sono stati interamente rimosse;**

Evidenzio, che da segnalazione alla procura della repubblica di Udine da parte del distretto di polizia locale, all'esterno del locale sarebbero stati installati manufatti "senza Autorizzazione "" ,manufatti che sono soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs/ n° 42/2004 (paesaggistica) in quanto ricadenti entro i 150 ml. dalla roggia di San Odorico, e mancato deposito esecutivi relativi al Tendone (ora rimosso) Causa penale a quanto pare ancora in corso;

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita Al Sub. 29 ( ex Sub. 4 in parte) pc. 1513 Fg. 25 catasto fabbricati di Codroipo

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Unità come immobile e come catastalmente individuata, è stata realizzata come da progetto in definitiva approvato; Quello che era difforme, sono le opere a carattere anche provvisorio e temporale, realizzate all'esterno (pavimentazione in legno, chiosco, tenda, ombrelloni, gazebo) il tutto meglio specificato nel paragrafo "Edilizia", perché opere realizzate senza autorizzazione ed il parere paesaggistico; Opere attualmente rimosse;

L'immobile risulta **conforme**,

\* Conforme l'unità immobiliare; \* Esistono criticità in conseguenza delle opere realizzate nell'area scoperta di esclusiva proprietà e segnalate alla procura della Repubblica come da Copia della segnalazione che si dimette;

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita All'unità Sub. 29 (già Sub. 4 in parte) pc. 1513 Fg. 25 catasto fabbricati di Codroipo

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita All'unità Sub. 29 ( ex Sub. 4 in parte) pc. 1513 Fg. 25 catasto fabbricati di Codroipo.

Tutte le certificazioni sono allegate alla SCA, relativa all'unità di che trattasi;

BENI IN CODROIPO VIA DEI CARPINI 24, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE  
VIA DELLE "SERRE" - CONDOMINIO "PUNTOMEDICAL"

**BAR**

DI CUI AL PUNTO A

**BAR** a CODROIPO Capoluogo, Via dei Carpini 24, quartiere Via delle "SERRE" - Condominio "PUNTOMEDICAL", della superficie commerciale di **153,36** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato ove è insita l'unità Pignorata, consta di un bel moderno fabbricato sviluppatosi su tre piani; Contesto urbano semicentrico, contiguo alla ferrovia ed al centro del capoluogo, ma in sito defilato, tranquillo, ben servito da viabilità ed infrastrutture, Buona l'Esposizione, l'ubicazione ed il sito; E' fabbricato a pianta rettangolare, tetto piano, privo di scantinato, realizzato su un'area pianeggiante;

Il Fabbricato, realizzato con caratteristiche e materiali moderni, è dotato di ascensore (anche se non riguarda la ns. unità);

Unità "Domotizzate"; fabbricato dotato da impianto di videosorveglianza ed antiintrusione; Fabbricato dotato di impianto "**Fotovoltaico**" di 19,95 kW, installato sul tetto piano dell'edificio;

realizzato secondo le intenzioni a servizio delle parti comuni dell'edificio ( ascensore, scale, ing. impiantistica) e per coprire il 35% di fonti rinnovabili, così come previsto dal D.Lgs 28/2011 (vedi relazione allegata al progetto dd.08.09.2016);

La ns. unità si sviluppa al solo PT, alla Dx dell'edificio, con accesso direttamente dall'esterno, dal Portico comune (Sub.2) e dal Vano scale (al rip./sottoscala);

Consta di : Un unico ampio bel locale Bar/Ristorazione, con ricavati i servizi igienici in angolo Sud/Ovest (infelice l'ubicazione e sacrificati i locali), ed il deposito magazzino verso la scala e dis .interno, con accesso da questo; Ha anche una bella area scoperta di prop. esclusiva in lato Sud ed Est;

NB- Faccio qui rilevare, che nel progetto originario i servizi erano ubicato in altro sito e comprendevano quelli per il pubblico e quelli per il personale; Con la Variante n° 1, i servizi per il pubblico sono stati ricavati dove ora sono ubicati, alla estremità Sud/Ovest, mentre lo spogliatoio ed i servizi per il personale sono stati spostati al piano 2° (vedi rel. Variante n° 2);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1513 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 148 mq, rendita 1.742,73 Euro, indirizzo catastale: Via Dei carpini n° 25, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costruzione  
Coerenze: L'area pc. 1513 a : Nord-Est ed Ovest con la pc. 1510 (strada); a Sud. con la pc. 1515; L'unità Sub. 29, confina a : Sud con la pc. 1515, a ad Est con la pc. 1510, ad Ovest con i Sub. 1 e 2 (B.C.N.C.), a Nord con i Sub. 2 e 3;  
L'Attuale Sub. 29, è originato dal Sub. 4, che è stato soppresso per variazione catastale (dal Sub. 4 ricavati il Sub. 29 e 30) NB - Sono comuni all'unità ( vedi primo atto di vendita del 28.3.2018 rep. 7539), le seguenti entità : Fig. 25 mapp. 1513 Sub. 1 , B.C.N.C. - Corte esterna; Fig. 25 mapp. 1513 Sub. 2, B.C.N.C. - Portico al PT, Vano scale ed ascensore;

L'intero edificio sviluppa tre piani, tutti fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 2018.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono La sede della pattuglia Acrobatica Nazionale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LA PALAZZINA NEL SUO INSIEME

#### SERVIZI

asilo nido  
campo da calcio  
campo da tennis  
centro commerciale  
centro sportivo  
cinema  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
scuola elementare

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore  
scuola media superiore  
spazi verde  
vigili del fuoco

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km. 0,5  
ferrovia distante Nelle immediate vicinanze  
autostrada distante Km. 33  
autobus distante nelle immediate vicinanze  
aeroporto distante km. 50

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**La Palazzina nel suo insieme :**

Bella palazzina a pianta rettangolare, in sito pianeggiante, servita da strada pubblica, dotata di ampi parcheggi;

Il sito è recintato in lato Sud e parte in lato Nord; la restante parte in lato Nord ed Ovest, è delimitata da cordone ed aiuole, Sup. scoperta comune pavimentata in asfalto, a verde la porzione retrostante il fabbricato;

Ha struttura in c.a., con fondazioni continue, setti, pilastri e travi; Solai a piastre tipo "Predalles"; Tetto piano coibentato ed impermeabilizzato;

Tamponamenti parte in laterizio a cassetta, parte in cartongesso come pure le tramezzature;

L'edificio è dotato di scala ed ascensore interno, che non interessano comunque l'unità Pignorata;

Le superfici esterne sono coibentate a cappotto; quelle del Bar, con rivestimento in pannelli con retrostante coibentazione;

L'edificio è dotato di pannelli FOTOVOLTAICI per 19,95 kW, installati sul tetto, dei quali NON è chiara la legittima utilizzazione;

**L'unità di che trattasi :**

Utilizzato a "Bar-Tavola calda", ha un ampio locale che si sviluppa ad "L" rovesciata, con ricavato un "piccolo" deposito/rip. nel sottoscala, Servizi per il pubblico all'estremità Sud/Ovest, molto sacrificati e di dimensioni ridotte; Il locale non è più dotato dei servizi e spogliatoio per il personale, nel progetto previsti all'interno del locale, spostati poi con la Variante n° 1, al piano secondo (Sub.30, che è poi stato ceduto a terzi soggetti); Bella ed ampia l'area scoperta esterna di prop. esclusiva, che permette l'alloggiamento di tavoli;

Ha grandi vetrate in alluminio anodizzato a taglio termico e vetrate isolanti ed antisfondamento; Le restanti superfici, sono parte rifinite ad intonaco e tinteggiate su supporto a cappotto isolante, mentre parte delle superfici sono rivestite a pannelli con retrostante coibentazione; Le porte dei bagni e deposito sono in legno; Accessi plurimi all'unità direttamente dall'esterno e dal portico comune;

La pavimentazione è in piastrelle di grandi dimensioni, Bagni pavimentati e rivestiti in ceramica;

Il locale è isolato termicamente ed acusticamente, nel rispetto della normativa vigente;

L'unità è dotata di :

- \* Impianto elettrico sotto traccia e di nuova generazione;
- \* Impianto Sanitario, con smaltimento in fognatura pubblica;
- \* Impianto antiintrusione, e videosorveglianza;
- \* Impianto di riscaldamento e Climatizzazione/Condizionamento, con apparecchiature installate nel controsoffitto, ed alimentazione da pompe di calore ubicate nell'area esterna comune, a servizio dell'intera palazzina;
- \* Il Bar, è dotato di "Bel controsoffitto" su tutta la sua superficie;
- \* Tutta l'impiantistica è domotizzata;

Nel complesso bel locale ad uso pubblico, ma per la sua collocazione ha un bacino di utenza limitato;

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* NON esiste cancello di accesso al compendio

*infissi esterni:* Ampie vetrate Fisse realizzate in Alluminio anodizzato . A taglio termico, con vetrate isolanti antisfondo

*infissi interni:* porte dei servizi realizzati in legno laccato

*manto di copertura:* realizzato in Guaina impermeabilizzante a due strati , con sovrastante ghiaietta di pedonamento con in essere coibentazione al di sotto della guaina di copertura del tetto piano;

*pareti esterne:* Superfici in parte intonacate e tinteggiate, parte delle superfici del Bar, rivestite con pannellature coibentate; coibentazione in essere nel rispetto della Legge 10/91, con cappotto termico in EPS , il rivestimento è realizzato in parte ad intonaco e parte con pannellature coibentate

*pavimentazione interna:* realizzata in Piastrelle di gres porcellanato

*protezioni infissi esterni:* nessuna protezione, le vetrate e le porte in vetro di accesso sono antisfondamento;

*rivestimento esterno:* realizzato in parte ad intonaco e parte con pannellatura

Degli Impianti:

*antifurto:* L'unità è dotata di impianto antiintrusione

*condizionamento:* Climatizzatori (SPLIT) ad incasso nel controsoffitto, con alimentazione Da Pompe di Calore, con apparecchiature installate

★★★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

all'esterno, a servizio dell'intera palazzina;

*elettrico*: interamente sottotraccia sulle pareti, in parte installato nel controsoffitto

*energia solare*: Impianto Fotovoltaico installato nel tetto piano pari a 19,95kW, Alla data del sopralluogo non è dato sapere chi utilizza l'energia prodotta (vedi comunicazione GSE). L'Impianto è sicuramente stato realizzato in fase di costruzione della Palazzina dalla ditta istruttrice e proprietaria \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quindi l'impianto dovrebbe appartenere a questa; L'impianto installato sul lastrico solare- dalla comunicazione del GSE parte intestato a "\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

; Dagli elaborati progettuali, si desume che ne era prevista l'installazione (obbligatoria per legge), a servizio delle parti comuni, e questo è quanto emerge anche dalla volontà dei condomini così espressi nella riunione recente (assente la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* COVEG in quanto custode NON invitato); E' un aspetto che evidenzio perché non ne è chiara la titolarità, e tanto meno l'utilizzo;

*termico*: Centralizzato con alimentazione Da Pompe di Calore installate a servizio dell'intera palazzina; i diffusori sono a soffitto;

*fognatura*: Tubazioni in PEH; autorizzato lo scarico con recapito in In fognatura comunale

Delle Strutture:

*copertura*: Piana costruita in Solaio a piastre, coibentazione, guaina, guaina anticondenza, guaina, ghiaietta di pedonamento;

*fondazioni*: In c.a. del tipo continuo ed a travi rovescia costruite in calcestruzzo armato

*solai*: a Piatre tipo "Predalles"

*strutture verticali*: costruite in Cemento armato a telaio, setti e pilastri; tamponamenti a cassetta

*travi*: costruite in cemento armato

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DETTAGLI INTERNO BAR



DETTAGLI INTERNO BAR



DETTAGLI INTERNO BAR



ESTERNO BAR



I SERVIZI IGIENICI

CLASSE ENERGETICA:



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
Locale BAR, compresi servizi, sup. lorda; (Consistenza catastale mq. 148, Sup. catastale mq. 211);	142,14	x	100 %	=	142,14
Deposito nel retrobanco e sottoscala	11,22	x	50 %	=	5,61

Area pertinenziale di uso esclusivo	187,00	x	3 %	=	5,61
<b>Totale:</b>	<b>340,36</b>				<b>153,36</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2018

Fonte di informazione: Contratto rep. 7539, primo acquisto di vendita unità contigua a quella eseguita, (farmacia)

Descrizione: Unità commerciale, Fg. 25 mapp. 1513 Sub. 3

Indirizzo: Via dei Carpini n° 23440

Superfici principali e secondarie: 466

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.064.550,00 pari a 2.284,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/08/2018

Fonte di informazione: Contratto rep. 8287, stessa palazzina

Descrizione: Unità direzionale (ambulatorio medico)

Indirizzo: Via dei Carpini n° 25/3

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.967,21 pari a 2.341,92 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: atto di compravendita rep. 52841, stessa palazzina P.1° Fg. 25 mapp. 1513 Sub. 16;

Descrizione: Unità direzionale ad uso Ambulatorio

Indirizzo: Via dei Carpini n° 25/4

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 2.857,14 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.A.I.P.

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Unità riferita al mq. lordo di "Abitazioni"

O.M.I. Agenzia delle entrate

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Unità riferita al mq. lordo di "Abitazioni"

F.I.M.M.A.

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Unità riferita al mq. lordo di "Abitazioni"

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta con il criterio sintetico comparativo, attribuendo all'unità pignorata un valore unitario rapportato alla sup. lorda, che tiene conto :

- \* della situazione del mercato in generale;
- \* della situazione del mercato nella specifica zona, che come "BAR", ha un bacino di fruizione "Limitato", essendo ubicato in una zona di espansione, a traffico limitato;
- \* Dello stato e grado di Conservazione (Ottimo);
- \* Dello stato e grado di Finiture e manutenzione (Ottimo);
- \* Della bella e vasta area pertinenziale di proprietà e quindi di uso Esclusivo (lato Sud ed Est),;
- \* della Ubicazione (buona), del sito (buono), della collocazione (buona);

Si ritiene che all'unità Sub. 29, possa essere applicato alla data odierna, un valore unitario di 1.700,00 Euro(mq).

**NB - Dalla presente è escluso l'arredamento, bello, di recente installazione, ricercato e curato;**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,36 x 1.700,00 = 260.712,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 260.712,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 260.712,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il criterio sintetico comparativo, avuto riguardo alla buona collocazione in sito tranquillo e ben servito; alla vetustà dell'unità (anni 6); all'ottimo grado di finitura, conservazione e manutenzione, alla bella palazzina ove è insita l'unità interessata, ai valori di vendita delle unità nella stessa palazzina;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Codroipo, agenzie: Del Luogo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, FIMMA, FIAIP,, ed inoltre: Tecnici del luogo

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	bar	153,36	0,00	260.712,00	260.712,00
				<b>260.712,00 €</b>	<b>260.712,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene pignorato, NON è Divisibile; **Il bene va venduto così com'è nei luoghi e catastalmente così individuato;**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 258.712,00

### 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>€. 64.678,00</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>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 3.794,11</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 39,89</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>€. 190.200,00</b>

data 12/09/2024

il tecnico incaricato  
Luciano Candido

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