



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 248/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

IVG COVEG UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**DOMENICO geom. ESPOSITO**

CF:SPSDNC57A25L483F

con studio in UDINE (UD) VIALE TRIESTE 41

telefono: 00390432503775

email: geom.espod@gmail.com

PEC: domenico.esposito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2021

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie commerciale di **47,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio posto al primo piano di edificio condominiale denominato "Condominio San Martino" scala A, dotato di cantina posta al piano terra.

Il complesso immobiliare è situato nel quartiere della stazione ferroviaria, parte sud, ed è composto da due edifici per complessive 22 u. immobiliari ad uso residenziale. La zona, tranquilla e comodamente servita da mezzi di trasporto e vicino ai servizi essenziali, ha carattere prettamente residenziale. Il complesso immobiliare è stato edificato tra l'anno 2003 e l'anno 2005. Completamente recintato, ha accesso sia pedonale che carraio (quest'ultimo dotato di apertura automatica) che avviene direttamente dalla pubblica via. Lo scoperto condomiale, nelle porzioni pavimentate, è destinato al transito carraio e pedonale e a posti auto scoperti assegnati in proprietà. La porzione sul retro (lato est) è a prato. Sia a peso del m.le 93 che del m.le 1556 grava servitù di transito e derivazioni di sottoservizi il tutto come da atti notarili Notaio Grignaschi di data 28/04/1973 (rep. 84432) e Notaio P.L. Comelli di data 07/12/2005 (rep. 33580).

Edifici a quattro piani fuori terra con balconi aggettanti aventi parapetto in elementi prefabbricati di calcestruzzo, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiana avvolgibile. Murature perimetrali intonacate e tinteggiate, serramenti della parti comuni (ingresso, vano scala ecc.) in alluminio, pavimentazioni in gres e granito, porte blindate, ascensore in tutti i piani. fabbricati allacciati a tutte le reti pubbliche (Enel, gas, acquedotto, fognatura, telefono ecc.). Impianto videocitofonico.

L'alloggio, posto nella parte centrale, ha esposizione verso est ed è composto da ingresso diretto nel vano soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno con bagno e camera. Dal soggiorno una porta/finestra consente l'uscita nel balcone ove è installata la caldaia murale per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. Predisposizione per climatizzatore già presente, termosifoni in acciaio in ogni vano, porte interne del tipo tamburato con impiallacciatura noce, pavimenti zona giorno, bagno e balcone in piastrelle, in legno prefinito nella camera. Pistrelle a rivestimento delle murature nell'angolo cottura e nel bagno. Quest'ultimo è corredato di lavabo a colonna, wc, bidet e piatto doccia (completo di box), tutti in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

Superficie commerciale alloggio circa mq. 45,00, terrazza mq. 14,00 ca. Altezza netta interna m. 2,60. Stato di manutenzione discreto.

La cantina, al p. terra, ha superficie di circa mq. 8,00, pavimento in piastrelle, finestrella in alluminio con apertura a ribalta, porta in lamiera. Altezza netta interna m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT-1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 93 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Della Cernaia 13, piano: p.T/1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 9, muri condominiali, sub. 11, subb. 9-11 e sub. 2 parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.

**B** **posto auto** a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie

commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1556 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via della Cernaia 13, piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 21, sub. 1, sub. 23, m.le 92.

Immobile costruito nel 2004.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>57,65 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>€ 70.710,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

### 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 28/04/2014 a firma di Notaio P. A. Amodio ai nn. 208041/51836 di repertorio, iscritta il 04/04/2014 a UDINE ai nn. 7448/910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DI MUTUO.

Importo ipoteca: 45000,00.

Importo capitale: 30000,00.

Durata ipoteca: 8 anni e 3 giorni.

La formalità è riferita solamente a ALLOGGIO FG. 50 N. 93 SUB. 10.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 02/03/2016 a UDINE ai nn. 4886/695, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI UDINE REP. N° 2410/2015 DEL 01/12/2015

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

pignoramento, trascritta il 06/07/2016 a UDINE ai nn. 16393/11725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3209/2016 del 01/07/2016

pignoramento, trascritta il 23/11/2021 a UDINE ai nn. 31972/23822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3083/2021 del 09/11/2021

#### 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:	<b>€ 950,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 500,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>25,78 (alloggio),</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>1,37 (p.auto)</b>
A carico dell'acquirente il contributo parziale sulle spese notarili variabile da €500,00 a €1.000,00 (DM 227/2015).	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Non risulta trascritta accettazione di eredità relativa alla successione mortis-causa registrata a Udine in data 27/05/1981 al n° 61 Vol. 932 (fg. 50 m.le 93).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/12/2005), con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di Notaio P.L. Comelli ai nn. 33580 di repertorio, trascritto il 15/12/2005 a Udine ai nn. 40738/27028.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 50 n. 1556 sub. 22 - fg. 50 n. 93 sub. 10.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 28/03/1973 fino al 29/12/1980), con atto stipulato il 28/03/1973 a firma di Notaio U. Grignaschi ai nn. 84432 di repertorio, trascritto il 22/05/1973 a Udine ai nn. 14463/12626.

Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (dal 29/12/1980 fino al 12/12/1999), registrato il 27/05/1981 a Udine ai nn. 61 vol. 932, trascritto il 29/08/1981 a Udine ai nn. 19227/16029.

Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93..

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 10/03/1984 fino al 06/03/1994), con atto stipulato il 10/05/1984 a firma di Notaio L. Cantoni ai nn. 13377/5535 di repertorio, trascritto il 29/05/1984 a Udine ai nn. 11278/9450.  
Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 1556.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (dal 06/03/1994 fino al 13/02/2002), registrato il 03/09/1994 a Udine ai nn. 54 vol. 1344, trascritto il 02/02/1996 a Udine ai nn. 2699/2013.  
Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 1556..  
Accettazione di eredità trascritta 14/05/2020 nn. 9590/6758

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (dal 12/12/1999 fino al 18/02/2002), registrato il 27/09/2000 a Udine ai nn. 19 vol. 1101, trascritto il 30/01/2007 a Udine ai nn. 3623/2441.  
Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93..  
Accettazione tacita con beneficio di inventario trascritta a Udine il 24/08/2001 ai nn. 24627/18255.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/02/2002 fino al 07/12/2005), con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di Notaio P.L. Comelli ai nn. 28222/13240 di repertorio, trascritto il 04/03/2002 a Udine ai nn. 7070/5565.  
Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 1556..  
In data 07/12/2005 veniva venduto il posto auto identificato al fg 50 n. 1556 sub 22 costituito sulla medesima particella.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/02/2002 fino al 07/12/2005), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Notaio P.L. Comelli ai nn. 28336/13312 di repertorio, trascritto il 22/03/2002 a Udine ai nn. 9171/7178.  
Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93..  
In data 07/12/2005 veniva venduto l'alloggio identificato al fg 50 n. 93 sub 10 edificato sulla medesima particella.

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE/82.3.2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE (1° LOTTO), presentata il 16/05/2002, rilasciata il 06/08/2002 con il n. Pg. 1306/55568 di protocollo, agibilità del 27/05/2005.  
Riguarda il solo p. auto fg. 50 n. 1556 sub. 22.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE/165.3.2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE (2° LOTTO), presentata il 30/08/2002, rilasciata il 09/01/2003 con il n. Pg. 1306-99951 di protocollo, agibilità del 20/09/2005.  
Pratica Edilizia riferita all'alloggio fg. 50 n. 93 sub. 10.

Denuncia Inizio Attività (ART. 22 C.d.S.) N. **DIA/469.1.2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE, presentata il 26/05/2003 con il n. Pg. 234-62797 di protocollo, rilasciata il 03/07/2003.  
Autorizzazione recinzione condominiale.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Circolare 2/2010 Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN UDINE VIA DELLA CERNAIA 13, QUARTIERE STAZIONE FERROVIARIA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie commerciale di **47,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio posto al primo piano di edificio condominiale denominato "Condominio San Martino" scala A, dotato di cantina posta al piano terra.

Il complesso immobiliare è situato nel quartiere della stazione ferroviaria, parte sud, ed è composto da due edifici per complessive 22 u. immobiliari ad uso residenziale. La zona, tranquilla e comodamente servita da mezzi di trasporto e vicino ai servizi essenziali, ha carattere prettamente residenziale. Il complesso immobiliare è stato edificato tra l'anno 2003 e l'anno 2005. Completamente recintato, ha accesso sia pedonale che carraio (quest'ultimo dotato di apertura automatica) che avviene direttamente dalla pubblica via. Lo scoperto condomiale, nelle porzioni pavimentate, è destinato al transito carraio e pedonale e a posti auto scoperti assegnati in proprietà. La porzione sul retro (lato est) è a prato. Sia a peso del m.le 93 che del m.le 1556 grava servitù di transito e derivazioni di sottoservizi il tutto come da atti notarili Notaio Grignaschi di data 28/04/1973 (rep. 84432) e Notaio P.L. Comelli di data 07/12/2005 (rep. 33580).

Edifici a quattro piani fuori terra con balconi aggettanti aventi parapetto in elementi prefabbricati di calcestruzzo, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiana avvolgibile. Murature perimetrali intonacate e tinteggiate, serramenti della parti comuni (ingresso, vano scala ecc.) in alluminio, pavimentazioni in gres e granito, porte blindate, ascensore in tutti i piani. fabbricati allacciati a tutte le reti pubbliche (Enel, gas, acquedotto, fognatura, telefono ecc.). Impianto videocitofonico.

L'alloggio, posto nella parte centrale, ha esposizione verso est ed è composto da ingresso diretto nel vano soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno con bagno e camera. Dal soggiorno una porta/finestra consente l'uscita nel balcone ove è installata la caldaia murale per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. Predisposizione per climatizzatore già presente, termosifoni in acciaio in ogni vano, porte interne del tipo tamburato con impiallacciatura noce, pavimenti zona giorno, bagno e balcone in piastrelle, in legno prefinito nella camera. Pistrelle a rivestimento delle murature nell'angolo cottura e nel bagno. Quest'ultimo è corredato di lavabo a colonna, wc, bidet e piatto doccia (completo di box), tutti in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

Superficie commerciale alloggio circa mq. 45,00, terrazza mq. 14,00 ca. Altezza netta interna m. 2,60.

Stato di manutenzione discreto.

La cantina, al p. terra, ha superficie di circa mq. 8,00, pavimento in piastrelle, finestrella in alluminio con apertura a ribalta, porta in lamiera. Altezza netta interna m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT-1, scala A, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 93 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Via Della Cernaia 13, piano: p.T/1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 9, muri condominiali, sub. 11, subb. 9-11 e sub. 2 parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2005.



*Vista satellitare.*



*Via della cernaia.*



*Complesso condominiale visto da via Della cernaia.*



*Area scoperta lato ovest con i posti auto.*



Cancelli carraio e pedonale.



Edificio scala "A".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 250,00 metri

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 600,00 mt

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio, posto nella parte centrale, ha esposizione verso est ed è composto da ingresso diretto nel vano soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno con bagno e camera. Dal soggiorno una porta/finestra consente l'uscita nel balcone ove è installata la caldaia murale per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. Predisposizione per climatizzatore già presente, termosifoni in acciaio in ogni vano, porte interne del tipo tamburato con impiallacciatura noce, pavimenti zona giorno, bagno e balcone in piastrelle, in legno prefinito nella camera. Pistrelle a rivestimento delle murature nell'angolo cottura e nel bagno. Quest'ultimo è corredato di lavabo a colonna, wc, bidet e piatto doccia (completo di box), tutti in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

Superficie commerciale alloggio circa mq. 45,00, terrazza mq. 14,00 ca. Altezza netta interna m. 2,60. Stato di manutenzione discreto.

La cantina, al p. terra, ha superficie di circa mq. 8,00, pavimento in piastrelle, finestrella in alluminio con apertura a ribalta, porta in lamiera. Altezza netta interna m. 2,40.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in metallo con apertura anta singola. Cancelli carraio con apertura automatizzata.

nella media ★★☆☆☆☆



<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in si	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in controparete interna , il rivestimento è realizzato in tinteggio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in masselli di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: chiudiporta idraulico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in parti comuni realizzato in tinteggio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> elettrico interno conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in rete pubblica stradale conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in laterocemento e parapetti in cemento prefabbricato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*Zona ingresso/soggiorno con angolo cottura.*



*Disimpegno.*



*Camera.*



*Bagno.*



Balcone lato est.



Cantina.

CONSISTENZA:

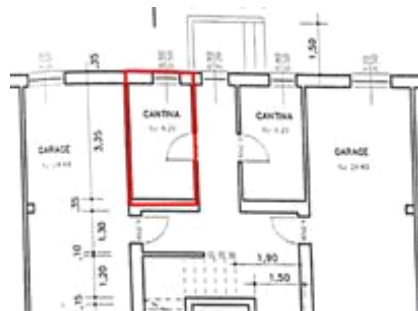
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	44,70	x	100 %	=	44,70
balcone	14,00	x	10 %	=	1,40
cantina	7,75	x	20 %	=	1,55
<b>Totale:</b>	<b>66,45</b>				<b>47,65</b>



PLANIMETRIA ALLOGGIO.



PLANIMETRIA CANTINA.



ESTRATTO DI MAPPA.

**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: 31/08/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Cierre Udine

Descrizione: Trattasi di analogo alloggio posto nello stesso stabile.

Indirizzo: Via Della Cernaia 13.

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,65	x	1.400,00	=	<b>66.710,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 66.710,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 66.710,00</b>
---	--------------------

BENI IN UDINE VIA DELLA CERNAIA 13, QUARTIERE STAZIONE FERROVIARIA

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1556 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via della Cernaia 13, piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 21, sub. 1, sub. 23, m.le 92.

Immobile costruito nel 2004.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autobus distante 250,00 metri

ferrovia distante 600,00 mt

nella media



nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

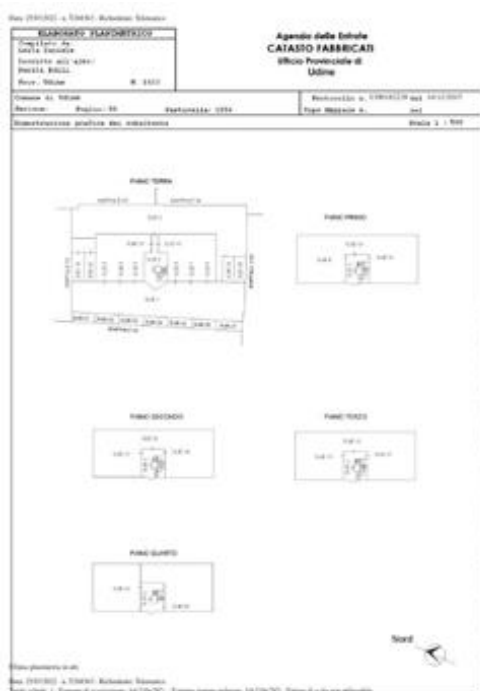
Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area scoperta condominiale.

## CONSISTENZA:

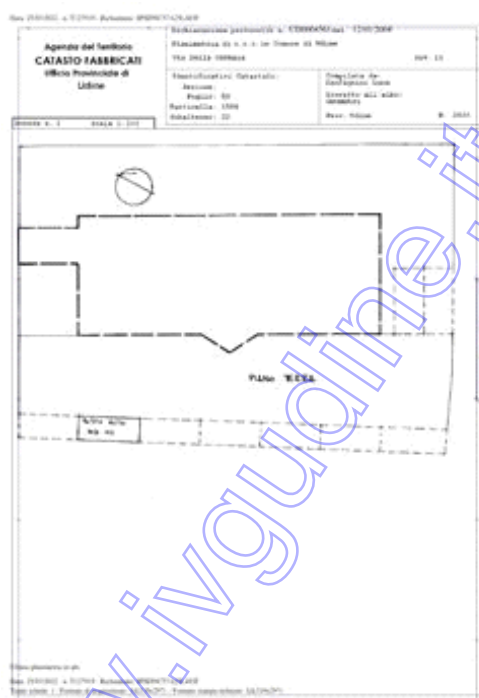
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
POSTO AUTO SCOPERTO	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>



ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE.



PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc.oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare Cierre di Udine., osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate.

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	47,65	0,00	66.710,00	66.710,00
B	posto auto	10,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				<b>70.710,00 €</b>	<b>70.710,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce l'immobile per la quota dell'intero. Irrilevante il giudizio da parte dello scrivente sulla comoda divisibilità.

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: **€ 70.710,00**

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 17.677,50**

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:

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:	€ 500,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 532,50
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.000,00</b>

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



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie commerciale di **79,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alloggio posto al quarto piano di edificio condominiale denominato "Condominio San Martino" scala A.

Il complesso immobiliare è situato nel quartiere della stazione ferroviaria, parte sud, ed è composto da due edifici per complessive 22 u. immobiliari ad uso residenziale. La zona, tranquilla e comodamente servita da mezzi di trasporto e vicino ai servizi essenziali, ha carattere prettamente residenziale. Il complesso immobiliare è stato edificato tra l'anno 2003 e l'anno 2005. Completamente recintato, ha accesso sia pedonale che carraio (quest'ultimo dotato di apertura automatica) che avviene direttamente dalla pubblica via. Lo scoperto condomiale, nelle porzioni pavimentate, è destinato al transito carraio e pedonale e a posti auto scoperti assegnati in proprietà. La porzione sul retro (lato est) è a prato. Sia a peso del m.le 93 che del m.le 1556 grava servitù di transito e derivazioni di sottoservizi il tutto come da atti notarili Notaio Grignaschi di data 28/04/1973 (rep. 84432) e Notaio P.L. Comelli di data 07/12/2005 (rep. 33580).

Edifici a quattro piani fuori terra con balconi aggettanti aventi parapetto in elementi prefabbricati di calcestruzzo, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiana avvolgibile. Murature perimetrali intonacate e tinteggiate, serramenti della parti comuni (ingresso, vano scala ecc.) in alluminio, pavimentazioni in gres e granito, porte blindate, ascensore in tutti i piani. fabbricati allacciati a tutte le reti pubbliche (Enel, gas, acquedotto, fognatura, telefono ecc.). Impianto videocitofonico.

L'alloggio, posto lato nord dell'edificio, ha esposizione verso nord, est ed ovest (la zona giorno) e risulta composto **NELLO STATO DI FATTO** da ingresso diretto nel vano soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere (tra di esse collegate tramite passaggio ricavato all'interno di un armadio guardaroba), una sola delle quali dotata di lucernaio in copertura. Trattasi infatti di unità immobiliare al piano sottotetto con copertura in struttura lignea a vista.

**Come già in precedenza evidenziato (nel punto relativo al giudizio di conformità edilizia), l'alloggio è stato oggetto di opere in difformità dal titolo edilizio rilasciato.** Alcune partizioni interne, come ad esempio quella tra la zona giorno e la camera centrale o quella tra quest'ultima e la seconda camera, sono state realizzate con precaria struttura in tavole lignee. La zona giorno è corredata di ampio serramento apribile (in legno con vetro-camera) che interessa tutto il lato del vano rivolto ad ovest. Bagno e camera hanno lucernaio in copertura. Porta d'ingresso di tipo blindato, porta interna tra bagno e camera del tipo tamburato con impiallacciatura in laccato bianco. Pavimenti rivestiti in piastrelle ad esclusione della sola camera che ha rivestimento in listoni di legno rovere verniciato. Pistrelle a rivestimento delle murature nell'angolo cottura e nel bagno. La caldaia murale per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è installata in corrispondenza dell'angolo cottura. Termosifoni in acciaio nella zona giorno, nella camera e nel bagno. Quest'ultimo è corredata di lavabo a colonna, wc, bidet e piatto doccia, tutti in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

Superficie commerciale (al lordo dei muri) dell'unità immobiliare circa mq. 128,00 dei quali abitabili (**come da titolo edilizio**) mq. 59,00, non abitabili mq. 69,00. Altezze nette interne variabili (dal titolo edilizio: massima al colmo m. 2,68, minima m. 1,50).

Stato di manutenzione discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.4, scala A, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 93 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: via Della Cernaia 13, piano: p.4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sub. 18  
Coerenze: Da nord in senso orario: muri condominiali, muri condominiali, subb. 2-37, muri condominiali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B** posto auto a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di due posti auto scoperti all'interno dell'area scoperta condominiale.

**NOTA: Nello stato di fatto il posto auto sub. 32 non risulta contrassegnato a pavimento ma risulta regolarmente censito al CF e rappresentato nell'Elaborato Planimetrico Generale del Catasto Fabbricati. Risulta inoltre facente parte delle varie unità immobiliari che compongono il condominio "San Martino" con i relativi millesimi.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 93 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Della Cernaia 13, piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 29, sub. 1, m.le 1556, m.li 92-876.
- foglio 50 particella 93 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Della Cernaia 13, piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 1, sub. 1, sub. 32, m.le 103.

Immobile costruito nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,70 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>€ 98.140,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

**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 **giudiziale**, iscritta il 02/03/2016 a UDINE ai nn. 4886/695, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI UDINE REP. N° 2410/2015 DEL 01/12/2015

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/07/2016 a UDINE ai nn. 16393/11725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3209/2016 del 01/07/2016

pignoramento, trascritta il 23/11/2021 a UDINE ai nn. 31972/23822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3083/2021 del 09/11/2021

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:	<b>€ 1.050,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 2.075,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>28,16 (alloggio) 1,34 e 1,37 p. auto</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Non risulta trascritta accettazione di eredità relativa alla successione mortis-causa registrata a Udine in data 27/05/1981 al n° 61 Vol. 932 (fg. 50 n. 93).

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/12/2005), con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di Notaio P.L. Comelli ai nn. 33580 di repertorio, trascritto il 15/12/2005 a Udine ai nn. 40738/27028.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 50 n. 93 subb. 24-32-36 (ex sub. 18).

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 28/03/1973 fino al

29/12/1980), con atto stipulato il 28/03/1973 a firma di Notaio U. Grignaschi ai nn. 84432 di repertorio, trascritto il 22/05/1973 a Udine ai nn. 14463/12626.

Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (dal 29/12/1980 fino al 12/12/1999), registrato il 27/05/1981 a Udine ai nn. 61 vol. 932, trascritto il 29/08/1981 a Udine ai nn. 19227/16029.

Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93..

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di Successione di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (dal 12/12/1999 fino al 18/02/2002), registrato il 27/09/2000 a Udine ai nn. 19 vol. 1101, trascritto il 30/01/2007 a Udine ai nn. 3623/2441.

Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93..

Accettazione tacita con beneficio di inventario trascritta a Udine il 24/08/2001 ai nn. 24627/18255.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/02/2002 fino al 07/12/2005), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Notaio P.L. Comelli ai nn. 28336/13312 di repertorio, trascritto il 22/03/2002 a Udine ai nn. 9171/7178.

Il titolo è riferito solamente a Fondo terriero Fg. 50 n. 93..

In data 07/12/2005 veniva venduto l'alloggio identificato al fg 50 n. 36 (ex-sub. 18) ed i posti auto subb. 24-32 edificati sulla medesima particella.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CE/165.3.2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE (2° LOTTO), presentata il 30/08/2002, rilasciata il 09/01/2003 con il n. Pg. 1306-99951 di protocollo, agibilità del 20/09/2005

Denuncia Inizio Attività (ART. 22 C.d.S.) N. **DIA/469.1.2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE, presentata il 26/05/2003 con il n. Pg. 234-62797 di protocollo, rilasciata il 03/07/2003.

Autorizzazione recinzione condominiale.

Permesso di Costruire N. **PDC/50/3/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero a fini abitativi di sottotetto esistente., presentata il 05/06/2012, rilasciata il 23/04/2013 con il n. P.G.: PG/E 0073518/2012 di protocollo, agibilità del 02/10/2014 con il n. P.G.: PG/E 0073518/2012 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto è difforme dal titolo edilizio rilasciato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione pareti divisorie in tavole di legno.: €500,00
- Realizzazione di pareti in cartongesso.: €3.500,00
- Modifica scarico wc e bidet.: €1.000,00
- Fornitura e posa in opera di porta antibagno.: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio sub. 36..

LO STATO DI FATTO RISULTA DIFFORME DA QUANTO AUTORIZZATO CON IL TITOLO EDILIZIO. COME MEGLIO EVIDENZIATO NELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE, SOMMARIAMENTE LE DIFFORMITÀ CONSISTONO NELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEL VANO ANTIBAGNO, LA REALIZZAZIONE DI NUOVE PARTIZIONI INTERNE, SEPPUR PRECARIE, L'UTILIZZO DI PARTI DI SOTTOTETTO NON ABITABILE A FINI ABITATIVI, IL TUTTO IN CONTRASTO CON QUANTO PREVISTO DALLA L.R. 19/2009 A DALLA L.R. 44/85.



Pianta alloggio dal titolo edilizio.



Pianta alloggio nello stato di fatto.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Circolare 2/2010 Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta ..

A rimessa in pristino delle opere difformi realizzate, la planimetria catastale sarà conforme a quanto rilasciato con il titolo edilizio.

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

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

BENI IN UDINE VIA DELLA CERNAIA 13, QUARTIERE STAZIONE FERROVIARIA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie commerciale di **79,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Alloggio posto al quarto piano di edificio condominiale denominato "Condominio San Martino" scala A.

Il complesso immobiliare è situato nel quartiere della stazione ferroviaria, parte sud, ed è composto da due edifici per complessive 22 u. immobiliari ad uso residenziale. La zona, tranquilla e

comodamente servita da mezzi di trasporto e vicino ai servizi essenziali, ha carattere prettamente residenziale. Il complesso immobiliare è stato edificato tra l'anno 2003 e l'anno 2005. Completamente recintato, ha accesso sia pedonale che carraio (quest'ultimo dotato di apertura automatica) che avviene direttamente dalla pubblica via. Lo scoperto condomiale, nelle porzioni pavimentate, è destinato al transito carraio e pedonale e a posti auto scoperti assegnati in proprietà. La porzione sul retro (lato est) è a prato. Sia a peso del m.le 93 che del m.le 1556 grava servitù di transito e derivazioni di sottoservizi il tutto come da atti notarili Notaio Grignaschi di data 28/04/1973 (rep. 84432) e Notaio P.L. Comelli di data 07/12/2005 (rep. 33580).

Edifici a quattro piani fuori terra con balconi aggettanti aventi parapetto in elementi prefabbricati di calcestruzzo, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiana avvolgibile. Murature perimetrali intonacate e tinteggiate, serramenti della parti comuni (ingresso, vano scala ecc.) in alluminio, pavimentazioni in gres e granito, porte blindate, ascensore in tutti i piani. fabbricati allacciati a tutte le reti pubbliche (Enel, gas, acquedotto, fognatura, telefono ecc.). Impianto videocitofonico.

L'alloggio, posto lato nord dell'edificio, ha esposizione verso nord, est ed ovest (la zona giorno) e risulta composto **NELLO STATO DI FATTO** da ingresso diretto nel vano soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere (tra di esse collegate tramite passaggio ricavato all'interno di un armadio guardaroba), una sola delle quali dotata di lucernaio in copertura. Trattasi infatti di unità immobiliare al piano sottotetto con copertura in struttura lignea a vista.

**Come già in precedenza evidenziato (nel punto relativo al giudizio di conformità edilizia), l'alloggio è stato oggetto di opere in difformità dal titolo edilizio rilasciato.** Alcune partizioni interne, come ad esempio quella tra la zona giorno e la camera centrale o quella tra quest'ultima e la seconda camera, sono state realizzate con precaria struttura in tavole lignee. La zona giorno è corredata di ampio serramento apribile (in legno con vetro-camera) che interessa tutto il lato del vano rivolto ad ovest. Bagno e camera hanno lucernaio in copertura. Porta d'ingresso di tipo blindato, porta interna tra bagno e camera del tipo tamburato con impiallacciatura in laccato bianco. Pavimenti rivestiti in piastrelle ad esclusione della sola camera che ha rivestimento in listoni di legno rovere verniciato. Pistrelle a rivestimento delle murature nell'angolo cottura e nel bagno. La caldaia murale per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è installata in corrispondenza dell'angolo cottura. Termosifoni in acciaio nella zona giorno, nella camera e nel bagno. Quest'ultimo è corredata di lavabo a colonna, wc, bidet e piatto doccia, tutti in ceramica bianca con rubinetteria monocomando.

Superficie commerciale (al lordo dei muri) dell'unità immobiliare circa mq. 128,00 dei quali abitabili (**come da titolo edilizio**) mq. 59,00, non abitabili mq. 69,00. Altezze nette interne variabili (dal titolo edilizio: massima al colmo m. 2,68, minima m. 1,50).

Stato di manutenzione discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.4, scala A, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 93 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: via Della Cernaia 13, piano: p.4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sub. 18  
Coerenze: Da nord in senso orario: muri condominiali, muri condominiali, subb. 2-37, muri condominiali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



*Vista satellitare.*



*Via Della Cernaia.*



*Area scoperta lato ovest con i posti auto.*



*Cancelli carraio e pedonale.*

Coveg S.r.l.



Edificio scala "A".



Complesso condominiale visto da via Della Cernaia.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autobus distante m. 250,00

ferrovia distante m. 600,00



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PER QUANTO ATTIENE LA DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE COMPONENTI DELL'EDIFICIO, SI RIMANDA AL LOTTO PRIMO.

Coveg S.r.l. - www.coveg.it





*Ingresso e zona giorno.*



*Zona giorno con angolo cottura.*



*Bagno.*



*Bagno.*



Camera centrale.



Seconda camera.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	59,00	x	100 %	=	59,00
Sottotetto non abitabile	69,00	x	30 %	=	20,70
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>79,70</b>



PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO.



ESTRATTO DI MAPPA.

**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: 31/08/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Cierre Udine

Descrizione: Trattasi di alloggio posto nello stesso stabile con cantina e posto auto scoperto.

Indirizzo: Via Della Cernaia 13.

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,70 x 1.200,00 = **95.640,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.640,00**

BENI IN UDINE VIA DELLA CERNAIA 13, QUARTIERE STAZIONE FERROVIARIA

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a UDINE Via Della Cernaia 13, quartiere STAZIONE FERROVIARIA, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di due posti auto scoperti all'interno dell'area scoperta condominiale.

**NOTA: Nello stato di fatto il posto auto sub. 32 non risulta contrassegnato a pavimento ma risulta regolarmente censito al CF e rappresentato nell'Elaborato Planimetrico Generale del Catasto Fabbricati. Risulta inoltre facente parte delle varie unità immobiliari che compongono il**

**condominio "San Martino" con i relativi millesimi.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pT. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 93 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Della Cernaia 13, piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 29, sub. 1, m.le 1556, m.li 92-876.
- foglio 50 particella 93 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: via Della Cernaia 13, piano: pT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 1, sub. 1, sub. 32, m.le 103.

Immobile costruito nel 2005.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## COLLEGAMENTI

autobus distante m. 250,00

ferrovia distante m. 600,00



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Posto auto sub. 24	10,00	x	100 %	=	10,00
Posto auto sub. 32	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>



Elaborato Planimetrico Generale Catasto.

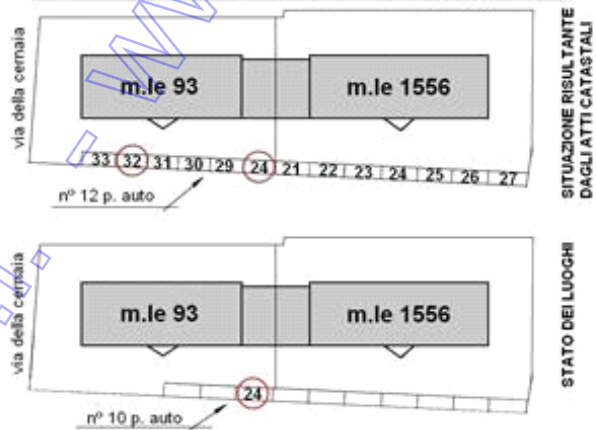


Planimetria catastale sub. 24.



Planimetria catastale sub. 32.

Planimetria generale autoallestita (dagli E.P.)



Planimetria Catastale e dello stato di fatto.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla

scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare Cierre di Udine., osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate.

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	79,70	0,00	95.640,00	95.640,00
B	posto auto	20,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>103.640,00 €</b>	<b>103.640,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce l'immobile per la quota dell'intero. Irrilevante il giudizio da parte dello scrivente sulla comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 98.140,00**

**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: **€ 24.535,00**

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: **€ 2.075,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 30,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2021

## LOTTO 3

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

**A villa singola** a UDINE Via Orsaria 8, quartiere Udine sud, della superficie commerciale di **322,19** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 9999 anni, di cui 9999 restanti

Villino unifamiliare situato nella periferia sud del capluogo friulano; l'ambito è caratterizzato da edifici residenziali di tipo mono/bifamiliari. Servizi di prima necessità distanti, mezzi pubblici (bus urbano) a circa 200 metri. A sud dell'ambito di ubicazione inizia la zona inedificata (agricola) ai margini del capoluogo verso il comune di Pradamano.

Il fabbricato, che venne edificato intorno all'anno 1985 ed ampliato nell'anno 1995, si compone di piano interrato destinato ad accessori all'abitazione, piano terra con zona giorno, piano primo zona notte e piano secondo ad uso soffitta. Ingressi carraio e pedonale direttamente dalla pubblica via. Il lotto è recintato lungo tre lati ad esclusione del confine verso nord. Superficie catastale del lotto, al lordo dell'edificato, mq. 1310,00. Copertura a due falde inclinate con manto in tegole.

**Al piano interrato** (sup. commerciale mq. 106,00 ca.) due locali ad uso cantina, uno ad uso ripostiglio ed un ampio vano ad uso deposito. Altezza netta interna m. 2,40. Aria e luce naturali da finestrelle alcune alloggiate in bocca di lupo.

**Il piano terra** (superficie commerciale mq. 127,00 ca.) è posto ad una quota di circa m. 1,00 dal piano campagna e risulta così suddiviso: corridoio d'ingresso, ampi vani ad soggiorno e cucina separati e di ampia metratura, bagno di servizio e ripostiglio. La restante porzione del piano, oggetto dell'ampliamento dell'anno 1995 e direttamente collegata, consta di un vano ad uso lavanderia, disimpegno, ripostiglio cieco e bagno di servizio, ingresso indipendente dalla corte. Altezza di piano m. 2,70.

**Al piano primo** (superficie commerciale mq. 92,00) la suddivisione prevede un disimpegno all'arrivo della scala di collegamento, bagno e bagno di servizio, tre ampie camere, due balconi uno lato ovest e duno lato sud. Altezza di piano m. 2,70.

**Il piano secondo** (sup. commerciale mq. 92,00) destinato a sottotetto non abitabile, è suddiviso in tre vani ad uso accessori oltre ad un piccolo ripostiglio cieco e di ridotte altezze interne. Balcone lungo il lato ovest del fabbricato La copertura a falde inclinate, è a vista con rivestimento in tavole di abete piallate. Luce ed aria naturali garantiti da alcuni serramenti in facciata e da lucernai in copertura. Altezza netta interna variabile (minima m. 1,00 ca., massima al colmo m. 2,85 ca.).

**Il corpo di fabbrica in aderenza**, lato nord della casa di abitazione, sviluppa una superficie commerciale pari a mq. 120,00 ca. ed è suddiviso in due settori. La porzione a sud (mq. 80,00 ca.) è perimetrata lungo tre lati (escluso il lato est) con murature in blocco di cemento a vista, quella verso nord (mq. 40,00) è ad uso tettoia aperta. Struttura portante in profilati di acciaio, coperura in fibrocemento, pavimento in caldana di cemento liscata.

Stato di manutenzione complessivo: BUONO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p. S1-T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 736 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 1.079,39 Euro, indirizzo catastale: via Orsaria n. 8, piano: p. S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NCT fg. 60 m.li 24-25



Coerenze: Da nord in senso orario: altro foglio, m.li 657-612-614, m.li 469-475 (strada comunale), m.le 23

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 1996.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	322,19 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:	€ 52.471,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.000,00
Data della valutazione:	26/09/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

IMMOBILE ATTUALMENTE OCCUPATO (SENZA TITOLO) DALLA FIGLIA DELL'ESECUTATO.

Da ispezione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Udine, risulta essere attivo un contratto di Comodato Gratuito (**reg. a Udine il 18/05/2017 n° 3389 Serie 3**) con il quale il soggetto esecutato concedeva all'ex coniuge della figlia l'immobile di via Orsaria 8. Da risultanze acquisite presso l'anagrafe del comune di Udine risulta che il comodatario ha stabilito la sua residenza in altro immobile già da alcuni anni e che attualmente presso l'alloggio risultano residenti la figlia dell'esecutato ed i figli minori.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

### 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 **giudiziale**, iscritta il 02/03/2016 a UDINE ai nn. 4886/695, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI UDINE REP. N° 2410/2015 DEL 01/12/2015

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 23/11/2021 a UDINE ai nn. 31972/23822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3083/2021 del 09/11/2021

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>Trattasi di fabbricato unifamiliare.</b>
Ulteriori avvertenze:	
A carico dell'acquirente il contributo parziale sulle spese notarili variabile da € 500,00 a €1.000,00 (DM 227/2015).	

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

**Trattasi di acquisto del diritto di superficie "vita natural durante".**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/07/1983), con atto stipulato il 18/07/1983 a firma di Notaio P.A. Amodio ai nn. 17041/3906 di repertorio, registrato il 28/07/1983 a Udine ai nn. 7171 Serie I A.P., trascritto il 05/08/1983 a Udine ai nn. 16740/13862. Trattasi di acquisto del Diritto di Superficie.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**L'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE E LA COSTRUZIONE DEL CORPO AUTORIMESSA (vedasi Concessione edilizia n. 221/92 e successive) SONO TUTT'ORA PRIVI DI ABITABILITA' (ora agibilità).**

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **46/83** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI ABITAZIONE, presentata il 01/02/1983, rilasciata il 17/02/1984 con il n. P.G. 27073/83 di protocollo, agibilità del 04/06/1992 con il n. P.G. 21850/91 di protocollo. Successiva Variante di data 28/11/1990.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **221/92** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE AUTORIMESSA E AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE., presentata il 13/04/1992, rilasciata il 25/02/1994 con il n. P.G. 973-9112/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA PER IL MANCATO DEPOSITO DEI DOCUMENTI RICHIESTI DALL'UFFICIO TECNICO.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **DIA/1010.3.99** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A LAVORI DI COSTRUZIONE AUTORIMESSA E AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE., presentata il 07/09/1999, agibilità **non ancora rilasciata**.

DIA IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE N. 221/92. SUCCESSIVA DIA IN VARIANTE DI DATA 05/10/1999. L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA PER IL MANCATO DEPOSITO DEI DOCUMENTI RICHIESTI DALL'UFFICIO TECNICO.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

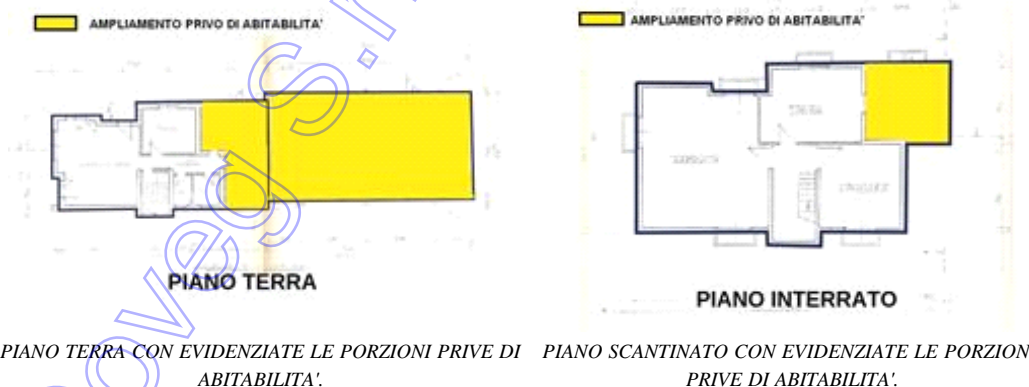
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento fabbricato residenziale e costruzione corpo di fabbrica autorimessa privi di abitabilità. Difformità relative ad alcune partizioni interne all'abitazione. Al piano secondo (non abitabile) è stato realizzato un bagno ed aperto un foro di finestra non autorizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

LO SCRIVENTE, TRATTANDOSI DI EVENTUALE TRASFERIMENTO DEL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE A TEMPO DETERMINATO MA CON SCADENZA NON FISSATA, NON RITIENE DI QUANTIFICARE ONERI E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DA DETRARRE AL VALORE STIMATO.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano soffitta la realizzazione di partizioni interne che

hanno generato più vani. (normativa di riferimento: Circolare 2/2010 Agenzia delle Entrate)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.  
LO SCRIVENTE, TRATTANDOSI DI EVENTUALE TRASFERIMENTO DEL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE A TEMPO DETERMINATO MA CON SCADENZA NON FISSATA, NON RITIENE DI QUANTIFICARE ONERI E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DA DETRARRE AL VALORE STIMATO.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN UDINE VIA ORSARIA 8, QUARTIERE UDINE SUD

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a UDINE Via Orsaria 8, quartiere Udine sud, della superficie commerciale di **322,19** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 9999 anni, di cui 9999 restanti

Villino unifamiliare situato nella periferia sud del capluogo friulano; l'ambito è caratterizzato da edifici residenziali di tipo mono/bifamiliari. Servizi di prima necessità distanti, mezzi pubblici (bus urbano) a circa 200 metri. A sud dell'ambito di ubicazione inizia la zona inedificata (agricola) ai margini del capoluogo verso il comune di Pradamano.

Il fabbricato, che venne edificato intorno all'anno 1985 ed ampliato nell'anno 1995, si compone di piano interrato destinato ad accessori all'abitazione, piano terra con zona giorno, piano primo zona notte e piano secondo ad uso soffitta. Ingressi carraio e pedonale direttamente dalla pubblica via. Il lotto è recintato lungo tre lati ad esclusione del confine verso nord. Superficie catastale del lotto, al lordo dell'edificato, mq. 1310,00. Copertura a due falde inclinate con manto in tegole.

**Al piano interrato** (sup. commerciale mq. 106,00 ca.) due locali ad uso cantina, uno ad uso ripostiglio ed un ampio vano ad uso deposito. Altezza netta interna m. 2,40. Aria e luce naturali da finestrelle alcune alloggiate in bocca di lupo.

**Il piano terra** (superficie commerciale mq. 127,00 ca) è posto ad una quota di circa m. 1,00 dal piano campagna e risulta così suddiviso: corridoio d'ingresso, ampi vani ad soggiorno e cucina separati e di ampia metratura, bagno di servizio e ripostiglio. La restante porzione del piano, oggetto dell'ampliamento dell'anno 1995 e direttamente collegata, consta di un vano ad uso lavanderia, disimpegno, ripostiglio cieco e bagno di servizio, ingresso indipendente dalla corte. Altezza di piano m. 2,70.

**Al piano primo** (superficie commerciale mq. 92,00) la suddivisione prevede un disimpegno all'arrivo della scala di collegamento, bagno e bagno di servizio, tre ampie camere, due balconi uno lato ovest e duno lato sud. Altezza di piano m. 2,70.

**Il piano secondo** (sup. commerciale mq. 92,00) destinato a sottotetto non abitabile, è suddiviso in tre vani ad uso accessori oltre ad un piccolo ripostiglio cieco e di ridotte altezze interne. Balcone lungo il lato ovest del fabbricato La copertura a falde inclinate, è a vista con rivestimento in tavole di abete piallate. Luce ed aria naturali garantiti da alcuni serramenti in facciata e da lucernai in copertura. Altezza netta interna variabile (minima m. 1,00 ca., massima al colmo m. 2,85 ca.).

**Il corpo di fabbrica in aderenza**, lato nord della casa di abitazione, sviluppa una superficie commerciale pari a mq. 120,00 ca. ed è suddiviso in due settori. La porzione a sud (mq. 80,00 ca.) è perimetrata lungo tre lati (escluso il lato est) con murature in blocco di cemento a vista, quella verso nord (mq. 40,00) è ad uso tettoia aperta. Struttura portante in profilati di acciaio, coperura in fibrocemento, pavimento in caldana di cemento liscata.

Stato di manutenzione complessivo: BUONO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p. S1-T-1-2, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 736 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 1.079,39 Euro, indirizzo catastale: via Orsaria n. 8, piano: p. S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da NCT fg. 60 m.li 24-25  
Coerenze: Da nord in senso orario: altro foglio, m.li 657-612-614, m.li 469-475 (strada comunale), m.le 23

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 1996.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Vista satellitare.*



*Via Orsaria verso ovest.*



*Vista fabbricato da via Orsaria.*



*Fabbricato facciata ad ovest.*



Fabbricato facciata ad est.



Giardino e corpo accessorio visti da nord.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### PER QUANTO ATTIENE LE FINITURE

**Al piano interrato:** i pavimenti, ad esclusione del vano alla destra della scala (cantina/CT) che risulta piastrellato, sono in cemento liscio (massetto), soffitti e pareti intonacati nella cantina/CT e nella seconda cantina fronte scala, i restanti vani sono privi di intonacatura sia alle pareti che a soffitto. Serramenti esterni in alluminio, porta interna (del tipo tamburato) solamente nella cantina fronte scala.

**Al piano terra:** nella porzione originaria della casa pavimenti in piastrelle di gres di ampio formato, porte interne del tipo tamburato, in rigatino bianco, serramenti in legno verniciato bianco con vetro-camera. Pareti e soffitti intonacati al civile. Nel soggiorno caminetto del tipo chiuso dalle linee moderne arricchito da una plafonatura a soffitto in cartongesso. Bagno di servizio con water, bidet e lavabo ad incasso, tutti in ceramica bianca con miscelatori. Nella parte ampliata pavimenti in piastrelle di gres in altra foggia e formato, porte del tipo tamburato con impiallacciatura in noce liscio, serramenti in alluminio con vetro-camera. Pareti intonacate al civile, soffitti con rivestimento in perline di abete. Bagno di servizio con lavabo a colonna, water, bidet e piatto doccia tutti in ceramica bianca e miscelatori.

**Al piano primo:** ad esclusione dei soli bagni, pavimento rivestito in listoncino massiccio in legno rovere, tutte le porte del tipo tamburato con impiallacciatura laminato bianco, pareti e soffitti intonacati al civile, serramenti in legno con vetro-camera e scuretto esterno anch'esso in legno. Bagno padronale con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle, doppio lavabo ad incasso, water, e bidet tutti in ceramica bianca, vasca ad incasso. Rubinetteria monocomando. Bagno di servizio con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle, lavabo a colonna, water, e bidet tutti in ceramica bianca, piatto doccia. Rubinetteria monocomando.

**Al piano secondo (sottotetto):** Pavimenti rivestiti in tavolato di abete, pareti intonacate al civile, copertura inclinata a vista rivestita in perline di abete, porte interne del tipo tamburato con impiallacciatura noce fiammato, serramenti in legno con vetrocamera, lucernai in legno tipo velux.

##### PER QUANTO ATTIENE GLI IMPIANTI

Risultano dotati di termosifoni per il riscaldamento tutti i piani ad esclusione del solo piano interrato. Caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria con serbatoio di accumulo acqua calda sanitaria proveniente da pannelli solari in copertura, videocitofono, impianto di allarme, climatizzatore al piano sottotetto. Impianto elettrico completamente sottotraccia. Fabbricato allacciato a tutte le reti dei servizi, fognatura compresa.

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in laterocemento

nella media ★★★★★★★★

*copertura:* a falde costruita in laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni:* a trave rovescia costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

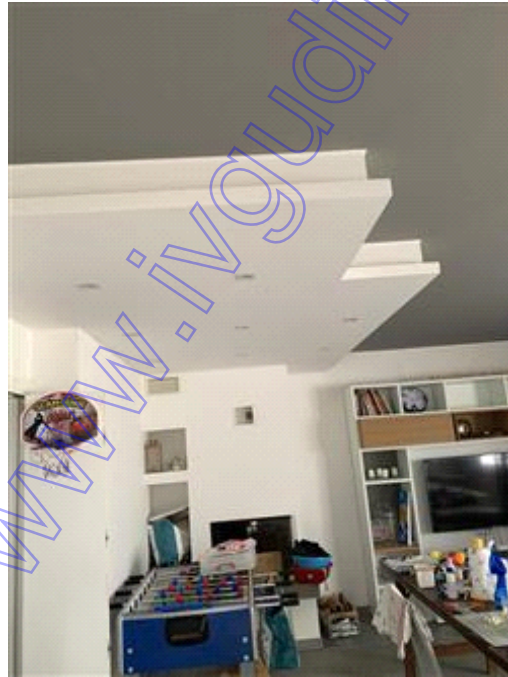
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi:* costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Piano interrato.



Dettaglio plafone e caminetto in angolo soggiorno.

Coveg S.r.l.



Bagno di servizio al p. terra.



Disimpegno zona notte al piano primo.



Dettagli finiture al piano primo.



Piano sottotetto.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Piano scantinato (accessori all'abitazione)	106,00	x	20 %	=	21,20
Piano terra e primo (abitazione)	219,00	x	100 %	=	219,00
Balconi al p. primo.	15,16	x	25 %	=	3,79
Piano secondo (sottotetto, accessorio all'abitazione).	92,00	x	35 %	=	32,20
Area scoperta (fino a 25 mq.)	25,00	x	10 %	=	2,50
Area scoperta (la restante superficie netta).	975,00	x	2 %	=	19,50
Fabbricato accessorio (tettoia uso autorimessa).	120,00	x	20 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>1.552,16</b>				<b>322,19</b>



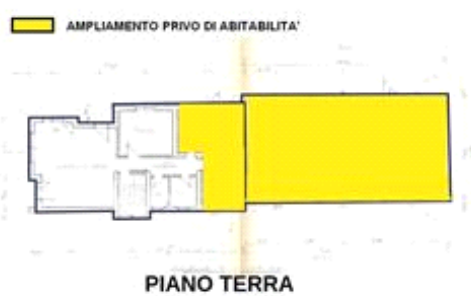
Estratto di mappa.



Planimetria catastale.



Pianta p. scantinato agli atti del comune.



Pianta p. terra agli atti del comune.



Pianta p. primo agli atti del comune.



Pianta p. sottotetto agli atti del comune.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

### **SVILUPPO DELLA STIMA RELATIVA AL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE.**

Trattandosi di stima del solo diritto di superficie vita natural durante a favore dell'esecutato (quindi a tempo indeterminato ma comunque soggetto ad una estinzione naturale del titolo acquisito), lo scrivente ritiene idoneo determinare il valore nel seguente modo.

Fissato il valore di stima della sostanza in €289.971,00 (come esposto in precedenza) ed assunto un saggio di capitalizzazione corrente pari al 5,5%, passa alla determinazione della redditività annua dell'immobile:

$$€289.971,00 * 5,5\% = €15.948,40 / 12 \text{ mesi} = €1.329,03/\text{mese}$$

Dai Borsini Immobiliari e dall'osservatorio A. d. E. (OMI) per beni simili in zona i canoni di locazione variano da €4,00 a €4,90. Lo scrivente ritiene congruo assumere il valore di €4,50/mq. da cui:

$$\text{mq. } 322,19 * 4,50 = €1.449,85/\text{mese}$$

Valore medio di locazione assunto: €1.400,00/mese.

Il rendimento annuo ritraibile dal superficiario viene così determinato:

$$€1.440,00/\text{mese} * 12 = €16.800,00/\text{anno}$$

Assumendo l'attuale tasso di interesse commerciale all'8%, il **Valore del diritto di superficie a tempo indeterminato** risulta essere il seguente:

$$€16.800,00 / 0,08 = €210.000,00.$$

Per quanto esposto, nonostante trattasi di un diritto per il quale non è stata fissata una scadenza (tempo indeterminato) ma che comunque verrà ad estinguersi trattandosi di diritto acquisito dall'esecutato vita natural durante, lo scrivente ritiene idoneo quantificare il valore del diritto di superficie così come determinato applicando allo stesso la percentuale stabilita dalla Tabella

Coefficienti Usufrutto e Nuda Proprietà 2022 che prevede per l'età dell'esecutato (anni 79) il coefficiente moltiplicatore **20,00**, attuale tasso d'interesse legale **1,25%** da cui:

- **VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE** *vita natural durante*: € 210.000,00\*20,00\*1,25% = € **52.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 322,19 x 900,00 = **289.971,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
IL PIGNORAMENTO COLPISCE IL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELL'ESECUTATO, VITA NATURAL DURANTE.	-237.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.471,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.471,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare Cierre di Udine., osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	322,19	0,00	52.471,00	52.471,00
				<b>52.471,00 €</b>	<b>52.471,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce l'immobile per la quota dell'intero. Irrilevante il giudizio da parte dello scrivente sulla comoda divisibilità.

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: **€ 52.471,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 471,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2021

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a UDINE Strada comunale per Pradamano, quartiere Udine sud, della superficie commerciale di **1.248,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piccolo fondo ad uso agricolo situato nella zona sud del capoluogo, ai margini del confine territoriale con il comune di Pradamano.

Fondo ricadente secondo il PRG in vigore in zona agricola E6 con la parte ad est soggetta a *fascia di rispetto ferroviaria*. Terreno di esigua consistenza catastale (mq. 1248) e forma irregolare che unitamente alla contermina particella n. 780 formano un unico lotto completamente recintato e provvisto di cancellata lungo la via Dei Prati. **Allo stato attuale risulta quindi intercluso.**

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2<sup>a</sup>, superficie 1248, reddito agrario 5,48 € reddito dominicale 10,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ex fg. 60 n. 181  
Coerenze: Da nord in senso orario: m.le 180 e strada comunale, m.le 780, m.le 179.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.248,00 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>€ 2.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.650,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Trattasi di piccolo fondo agricolo non coltivato attualmente recintato unitamente alla contermina particella catastale fg 60 n. 780 con la quale forma un'unico lotto.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 23/11/2021 a UDINE ai nn. 31972/23822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3083/2021 del 09/11/2021

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:

A carico dell'acquirente il contributo parziale sulle spese notarili variabile da €500,00 a €1.000,00 (DM 227/2015).

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/08/2006), con atto stipulato il 29/08/2006 a firma di Notaio A. Menazzi ai nn. 167103/56006 di repertorio, trascritto il 13/09/2006 a Udine ai nn. 29049/19039.

Acquisto in separazione dei beni. Ex fg. 60 n. 181 (frazionamento n. 78296.1 del 15/02/2011).

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 21/05/1988 fino al 29/08/2006), con atto stipulato il 21/05/1988 a firma di Notaia A. Catena ai nn. 46616/7823 di repertorio, trascritto il 01/06/1988 a Udine ai nn. 12727/9945.

Acquisto in separazione dei beni.

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

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato in data 03/09/2012 in vigore dal 10/01/2013, l'immobile ricade in zona Zona Agricola "E" sottozona "E6". . La porzione ad est vincolata da fascia di rispetto ferroviaria.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di piccolo fondo agricolo non coltivato attualmente recintato unitamente alla contermine particella catastale fg 60 n. 780 con la quale forma un'unico lotto. ATTUALMENTE IL FONDO RISULTA INTERCLUSO IN QUANTO L'ACCESSO AVVIENE ATTRAVERSO LA PARTICELLA n. 780.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN UDINE STRADA COMUNALE PER PRADAMANO, QUARTIERE UDINE SUD

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a UDINE Strada comunale per Pradamano, quartiere Udine sud, della superficie commerciale di **1.248,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Piccolo fondo ad uso agricolo situato nella zona sud del capoluogo, ai margini del confine territoriale con il comune di Pradamano.

Fondo ricadente secondo il PRG in vigore in zona agricola E6 con la parte ad est soggetta a *fascia di rispetto ferroviaria*. Terreno di esigua consistenza catastale (mq. 1248) e forma irregolare che unitamente alla contermine particella n. 780 formano un unico lotto completamente recintato e provvisto di cancellata lungo la via Dei Prati. **Allo stato attuale risulta quindi intercluso.**

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2<sup>a</sup>, superficie 1248, reddito agrario 5,48 € reddito dominicale 10,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ex fg. 60 n. 181

Coerenze: Da nord in senso orario: m.le 180 e strada comunale, m.le 780, m.le 179.

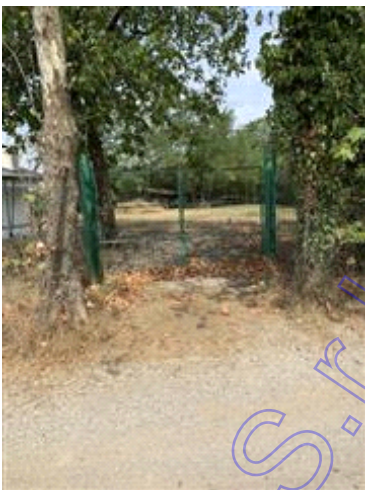
Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti Il terreno



Strada comunale per Pradamano confinante con il fondo terriero.



Recinzione lungo via Dei Prati.



Cancellata di accesso al m.le 780 lungo via Dei Prati.

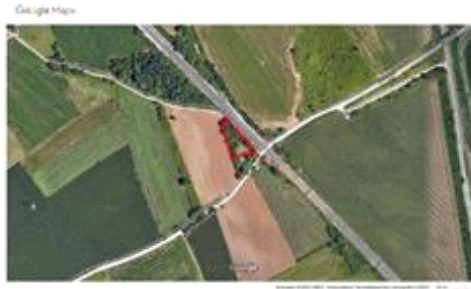


Veduta del fondo terriero.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.





Vista Satellitare.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondo terriero	1.248,00	x	100 %	=	1.248,00
<b>Totale:</b>	<b>1.248,00</b>				<b>1.248,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore commerciale dei fondi agricoli, lo scrivente ha preventivamente analizzato le loro caratteristiche estrinseche (fattori ambientali quali ad esempio la zona di ubicazione) ed intrinseche ovvero quelle specifiche dei beni in esame.

Per quanto attiene le caratteristiche estrinseche: i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione, i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandine, i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario, i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità

di irrigazione, i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione.

Per quanto attiene le caratteristiche intrinseche: la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc., particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

A seguire una indagine di mercato effettuata attraverso annunci immobiliari di vendita e/o transazioni recenti per beni consimili, consultazioni di banche dati ecc. ecc.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>6.000,00</b>
-----------------	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 6.000,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 3.000,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Annunci Immobiliari, Valori Agricoli Medi regione FVG

#### 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	terreno agricolo	1.248,00	0,00	6.000,00	3.000,00
				<b>6.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
QUUOTA PARTE onere per la realizzazione di accesso dalla pubblica via.	-500,00
	<b>500,00 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 300,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A giudizio dello scrivente la sostanza immobiliare risulta comodamente divisibile

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: **€ 2.200,00**

**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: **€ 550,00**

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: **€ 1.650,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2021

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a MANZANO Via Libertà 3, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vetusto fabbricato a quattro alloggi disposto su due piani fuori terra situato nella zona centrale del comune di Manzano a carattere prettamente residenziale. La zona risulta tranquilla con scarso traffico e sufficientemente servita, oltre che per i beni di primaria necessità, anche dai trasporti pubblici (stazione ferroviaria e bus extraurbano a circa m. 200,00).

L'edificio ha caratteristiche tipologiche delle costruzioni economiche realizzate negli anni 1940/1950., Copertura con struttura in legno a quattro falde con manto in coppi, scala condominiale in marmo, scuretti esterni, alcuni in alluminio altri in legno.

L'alloggio è posto al piano rialzato, lato est del fabbricato, ed è composto da corridoio d'ingresso, ampia cucina, una camera, soggiorno, bagno e veranda. per complessiva superficie commerciale di mq. 68,00. Altezza netta interna m. 2,90. L'alloggio è stato oggetto di una rivisitazione delle finiture interne in anni recenti. Più precisamente: porta d'ingresso di tipo blindato, quelle interne (alcune scorrevoli) del tipo tamburato con impiallacciatura noce, pavimenti bagno e veranda in piastrelle, tutta la restante in laminato, Rivestimento alle pareti in piastrelle in tutto il bagno e nella zona cottura. Serramenti in alluminio bianco con vetrocamera, apertura ad anta/ribalta, veranda in alluminio anodizzato.

Per quanto attiene gli impianti, quello elettrico è tutto sottotraccia con quadro completo di salvavita, la cottura cibi avviene con bombola a gas GPL, riscaldamento mediante pompa di calore, acqua calda sanitaria con pannelli solari posti sulla copertura del fabbricato accessorio. In copertura al fabbricato di abitazione sono stati installati pannelli fotovoltaici. Il bagno è corredato di box doccia in appoggio, water, bidet e lavabo in ceramica, tutti con gruppo miscelatore.

Stato di manutenzione: discreto.

Il corpo di fabbrica accessorio (fg.20 n. 116 sub. 9) è costituito da un unico vano (mq. 17,00 ca.) realizzato con delimitazioni perimetrali in pannelli di OSB e pannello interno in cartongesso, copertura in pannello grecato isolato tipo Monopanel sorretto da travi in legno, pavimento su caldaia in laminato. In copertura struttura in tubi innocenti a sostegno di pannelli solari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione 7, piano: p.T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Muri condominiali su tre lati, vano scala comune e sub. 1 a ovest.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**A.1** tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 116 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 18 mq, rendita 17,66 Euro, indirizzo catastale: via Libertà, piano: p.T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 11, sub. 10, sub. 3, subb. 8-12.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.043,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Data della valutazione:	26/09/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

L'immobile risulta **occupato senza titolo** da congiunto di di uno dei comproprietario non esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

### 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 **giudiziale**, iscritta il 24/06/2016 a UDINE ai nn. 15307/2424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Trib. di UD di data 01/12/2015 rep. 2410/2015.

Importo ipoteca: 17500,00

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

pignoramento, trascritta il 06/07/2016 a UDINE ai nn. 16393/11725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3209/2016 del 01/07/2016.

IL PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE COLPISCONO, TRA GLI ALTRI, L'AREA URBANA IN COMUNE DI MANZANO FG. 20 N. 116 SUB. 11 (cat. F/1 in corso di definizione). Dalla visura catastale detta particella risulta intestata per 1/2 all'esecutato, per 1/2 al

comproprietario con l'annotazione: "ripristino per inserimento intestazione - istanza n. 51050-/2". Dall'atto notarile a rogito Notaio P. L. Comelli rep. 40500/21078 del 19/05/2011 tale immobile non risulta essere stato oggetto di compravendita. Da ispezioni effettuate dallo scrivente non esistono altre trascrizioni di compravendita a favore dell'esecutato aventi per oggetto l'immobile.

pignoramento, trascritta il 23/11/2021 a UDINE ai nn. 31972/23822, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Udine rep 3083/2021 del 09/11/2021.

IL PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE COLPISCONO, TRA GLI ALTRI, L'AREA URBANA IN COMUNE DI MANZANO FG. 20 N. 116 SUB. 11 (cat. F/1 in corso di definizione). Dalla visura catastale detta particella risulta intestata per 1/2 all'esecutato, per 1/2 al comproprietario con l'annotazione: "ripristino per inserimento intestazione - istanza n. 51050-/2". Dall'atto notarile a rogito Notaio P. L. Comelli rep. 40500/21078 del 19/05/2011 tale immobile non risulta essere stato oggetto di compravendita. Da ispezioni effettuate dallo scrivente non esistono altre trascrizioni di compravendita a favore dell'esecutato aventi per oggetto l'immobile.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	Non risulta costituito condominio.
Ulteriori avvertenze:	
A carico dell'acquirente il contributo parziale sulle spese notarili variabile da € 500,00 a €1.000,00 (DM 227/2015).	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

GLI ATTI DI PIGNORAMENTO E LE RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE COLPISCONO, TRA GLI ALTRI, L'AREA URBANA IN COMUNE DI MANZANO FG. 20 N. 116 SUB. 11 (cat. F/1 in corso di definizione).

Dalla visura catastale detta particella risulta intestata per 1/2 all'esecutato, per 1/2 al comproprietario con l'annotazione: "ripristino per inserimento intestazione - istanza n. 51050-/2".

**Dall'atto notarile a rogito Notaio P. L. Comelli rep. 40500/21078 del 19/05/2011 tale immobile non risulta essere stato oggetto di compravendita. Da ispezioni effettuate dallo scrivente non esistono altre trascrizioni di compravendita a favore dell'esecutato aventi per oggetto detto immobile.**

**PER TALE MOTIVATA RAGIONE LO SCRIVENTE RITIENE DI NON DOVER PROCEDERE ALLA SUA STIMA.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2011), con atto stipulato il 19/05/2011 a firma di Notaio P. L. Comelli ai nn. 40500/21078 di repertorio, trascritto il 27/05/2011 a Udine ai nn. 14348/9887.

Acquisto in separazione dei beni. Si precisa che agli atti catastali risulta intestata per la quota di 1/2 (con riserva) l'area urbana Fg. 20 n. 116 sub. 11, non oggetto dell'atto di CV.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1986 fino al 19/05/2011), con atto stipulato il 30/12/1986 a firma di Notaio B. Cevaro ai nn. 46061/24308 di repertorio, trascritto il 27/01/1987 a Udine ai nn. 2235/1879.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 20 n. 574 sub. 2 graffato con il n. 575..

Proprietà per la quota di 18/144 sulle parti comuni m.le 116 subb. 12-13.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/10/2006 fino al 19/05/2011), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di Notaio A. Cevaro ai nn. 44770/15570 di repertorio, trascritto il 18/11/2006 a Udine ai nn. 37428/24409.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 20 n. 116 sub. 9.

Atto di divisione e cessione di quote per l'assegnazione di parti comuni già in proprietà per quote.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come da Nota allegata alla presente, inviata allo scrivente via PEC in data 29/08/2022 da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Manzano, per il fabbricato accessorio (fg. 20 n. 116 sub. 9) pende Ordinanza di Demolizione (Pratica di Abuso Edilizio ABU 18/001 prot. n. 10774 del 01/08/2018 (realizzazione di ripostiglio in assenza di deposito di calcoli strutturali, mancata ottemperanza a quanto previsto con SCIA di data 10/02/2016 attinente l'impianto solare termico in copertura.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio N. 105 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Condono edilizio realizzazione di veranda., presentata il 30/04/1986, rilasciata il 05/06/1990 con il n. 352 prot. 4833 pratica condono di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle partizioni interne tra angolo cottura e wc.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio fg. 20 n. 574 sub. 2..

Opere in edilizia libera (L.R. 19/2009 art. 16)

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI RIMANDA ALLA NOTA DEL COMUNE PERVENUTA ALLO SCRIVENTE DALLA QUALE SI EVINCE CHE PER IL CORPO DI FABBRICA PENDE ORDINANZA DI DEMOLIZIONE.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- QUOTA PARTE DEMOLIZIONE COMPLETA DEL CORPO DI FABBRICA ACCESSORIO.:  
€1.750,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo di fabbrica accessorio fg. 20 n. 116 sub. 9.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni delle partizioni interne tra l'angolo cottura ed il wc.

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

Costi di regolarizzazione:

- QUOTA PARTE SPESE PROFESSIONALI + DIRITTI CATASTALI.: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio fg. 20 n. 574 sub. 2.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MANZANO VIA LIBERTÀ 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MANZANO Via Libertà 3, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vetusto fabbricato a quattro alloggi disposto su due piani fuori terra situato nella zona centrale del comune di Manzano a carattere prettamente residenziale. La zona risulta tranquilla con scarso traffico e sufficientemente servita, oltre che per i beni di primaria necessità, anche dai trasporti pubblici (stazione ferroviaria e bus extraurbano a circa m. 200,00).

L'edificio ha caratteristiche tipologiche delle costruzioni economiche realizzate negli anni 1940/1950., Copertura con struttura in legno a quattro falde con manto in coppi, scala condominiale in marmo, scuretti esterni, alcuni in alluminio altri in legno.

L'alloggio è posto al piano rialzato, lato est del fabbricato, ed è composto da corridoio d'ingresso, ampia cucina, una camera, soggiorno, bagno e veranda. per complessiva superficie commerciale di mq. 68,00. Altezza netta interna m. 2,90. L'alloggio è stato oggetto di una rivisitazione delle finiture interne in anni recenti. Più precisamente: porta d'ingresso di tipo blindato, quelle interne (alcune scorrevoli) del tipo tamburato con impiallacciatura noce, pavimenti bagno e veranda in piastrelle, tutta la restante in laminato, Rivestimento alle pareti in piastrelle in tutto il bagno e nella zona cottura. Serramenti in alluminio bianco con vetrocamera, apertura ad anta/ribalta, veranda in alluminio anodizzato.

Per quanto attiene gli impianti, quello elettrico è tutto sottotraccia con quadro completo di salvavita, la cottura cibi avviene con bombola a gas GPL, riscaldamento mediante pompa di calore, acqua calda sanitaria con pannelli solari posti sulla copertura del fabbricato accessorio. In copertura al fabbricato di abitazione sono stati installati pannelli fotovoltaici. Il bagno è corredato di box doccia in appoggio, water, bidet e lavabo in ceramica, tutti con gruppo miscelatore.

Stato di manutenzione: discreto.

Il corpo di fabbrica accessorio (fg.20 n. 116 sub. 9) è costituito da un unico vano (mq. 17,00 ca.) realizzato con delimitazioni perimetrali in pannelli di OSB e pannello interno in cartongesso, copertura in pannello grecato isolato tipo Monopanel sorretto da travi in legno, pavimento su caldaia in laminato. In copertura struttura in tubi innocenti a sostegno di pannelli solari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

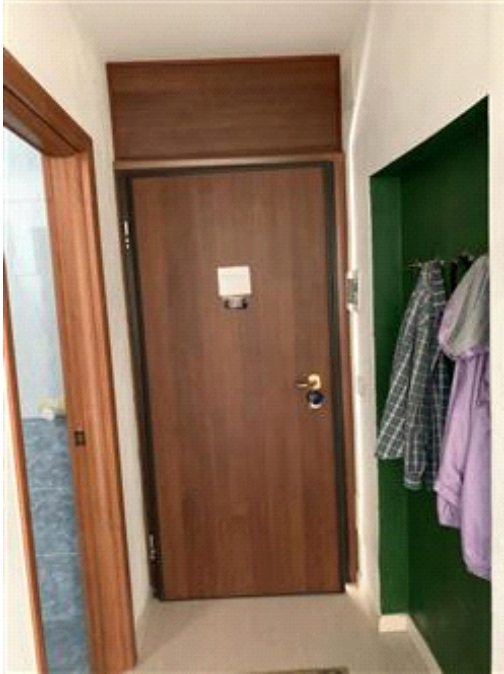
- foglio 20 particella 574 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani,



rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione 7, piano: p.T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Muri condominiali su tre lati, vano scala comune e sub. 1 a ovest.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Zona ingresso.



Cucina.



Soggiorno.



Bagno.



*Veranda.*



*Componenti impianto fotovoltaico posti nella veranda.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*Vista satellitare.*



*Via Stazione verso sud.*



Prospetto su via Stazione lato nord.



Prospetto dalla corte comune.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

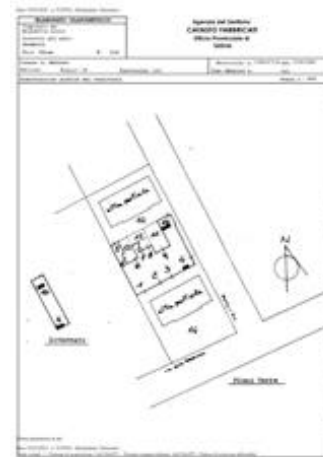
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

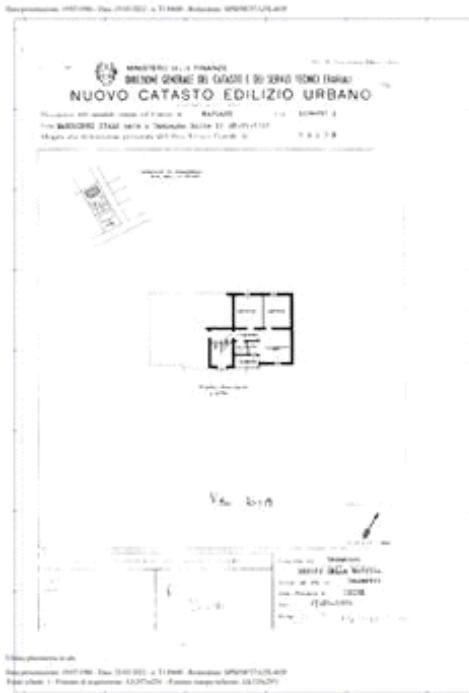
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	71,00	x	100 %	=	71,00
Veranda	5,00	x	50 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>73,50</b>



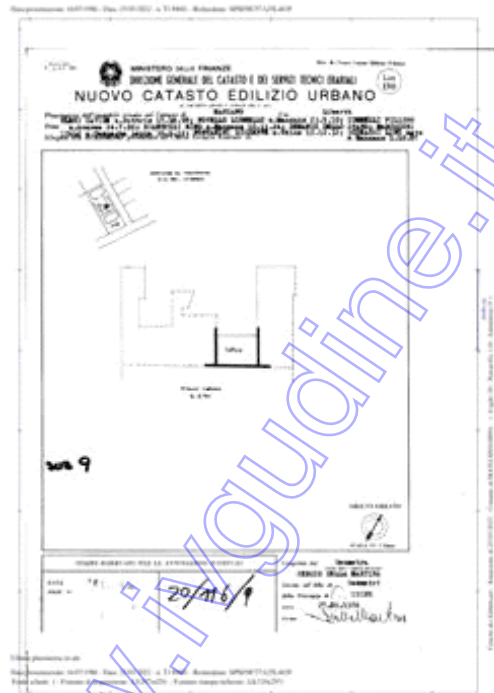
Estratto di mappa.



Elaborato planimetrico generale.



Planimetria catastale alloggio fg. 20 n. 574 sub. 2.



Planimetria catastale tettoia fg. 20 n. 116 sub. 9.

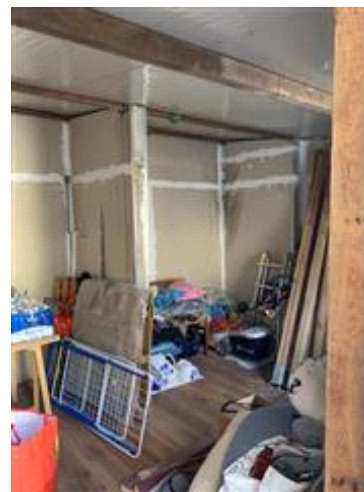
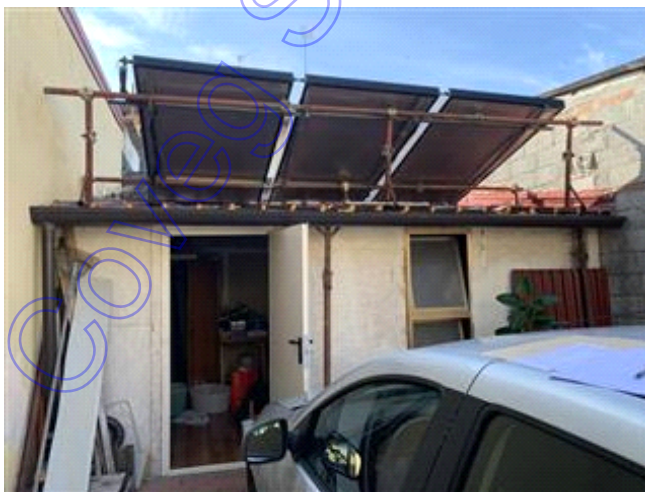
**ACCESSORI:**

**tettoia.**

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 116 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 18 mq, rendita 17,66 Euro, indirizzo catastale: via Libertà, piano: p.T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: sub. 11, sub. 10, sub. 3, subb. 8-12.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo di fabbrica accessorio.	17,15	x	35 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>17,15</b>				<b>6,00</b>



Vista dalla corte comune.

Dettaglio interni.

**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: 06/09/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trattasi di analogo alloggio posto nel fabbricato adiacente.

Indirizzo: Via Stazione angolo via Libertà.

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione da parte dello scrivente prevede una attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, l'acquisizione da banche dati delle quotazioni immobiliari correnti (OMI, Borsini Immobiliari ecc..) e ove reperibili, dei valori attinenti recenti transazioni immobiliari per beni consimili posti nella zona. Definita poi la consistenza degli immobili con l'ausilio delle documentazioni in possesso e/o mediante rilievo sul posto e sulla scorta delle quotazioni reperite, procede alla determinazione del valore commerciale del bene con tutti gli aggiustamenti del caso quali vetustà, stato di manutenzione, dotazione di impianti tecnologici ecc. ecc. oltre all'applicazione di vari "coefficienti di merito" quali ad esempio il "taglio", il "piano" ecc. ecc. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

PER QUANTO GIÀ RIFERITO IN PRECEDENZA IN RELAZIONE ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL CORPO DI FABBRICA SUL QUALE PENDE UN'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE EMESSA DA PARTE DEL COMUNE DI MANZANO (FG. 20 N. 116 SUB. 9), L'IMMOBILE VERRÀ COMUNQUE VALUTATO A PREZZO DI MERCATO. DETTRATTI I COSTI PER LA SUA DEMOLIZIONE IL VALORE RIMANENTE SARÀ QUELLO DEL SOLO SEDIME RICADENTE IN ZONA EDIFICABILE.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,50	x	700,00	=	<b>51.450,00</b>
Valore superficie accessori:	6,00	x	700,00	=	<b>4.201,75</b>
					<b>55.651,75</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.651,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.825,88**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Considerato lo scopo per il quale si è resa necessaria la presente valutazione immobiliare, lo scrivente CTU, dopo aver determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame (criterio di tipo sintetico comparativo monoparametrico), propone per gli stessi un prezzo concorrenziale che sia volto al raggiungimento delle aspettative finali le quali si concretizzano con l'alienazione delle realtà immobiliari in parola a seguito di una libera contrattazione su base d'asta. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come di seguito definito, trova fondamento nelle canoniche operazioni che il perito estimatore di norma esegue avvalendosi anche di banche dati, quotazioni immobiliari OMI, informazioni raccolte su piazza da tecnici del settore ed altro. Tutti gli elementi raccolti e le operazioni di stima svolte sono stati quindi mediati e rapportati ai beni in questione.

SUPERFICI CALCOLATE CON I RELATIVI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (ALLEGATO C DPR 138/98).

SUPERFICIE COMMERCIALE REDATTA SECONDO IL CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (TECNOBORSA - AGENZIA DELLE ENTRATE).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare Cierre di Udine., osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate.

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	73,50	6,00	55.651,75	27.825,88
				<b>55.651,75 €</b>	<b>27.825,88 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 2.782,59**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A giudizio dello scrivente la sostanza immobiliare non risulta comodamente divisibile.

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: **€ 23.043,29**

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 5.760,82**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 282,47
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.000,00</b>

data 26/09/2022

il tecnico incaricato  
DOMENICO geom. ESPOSITO

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