



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

DATO OSCURATO

CUSTODE:

DATO OSCURATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Dania DRUSIN

CF:DRSDNA68C42L483B

con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 5

telefono: 3357016392

email: dania.drusin@libero.it

PEC: dania.drusin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione unifamiliare a MARANO LAGUNARE Via A. Manzoni 8, della superficie commerciale di **160,38** mq per la quota di 1/1 di proprietà gravata da diritto d'abitazione (-DATO OSCURATO-) e diritto d'abitazione (-DATO OSCURATO-).

Abitazione unifamiliare con fabbricato accessorio e cortile di pertinenza esclusiva, siti in Comune di Marano Lagunare (UD), Via A. Manzoni, nc. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 521 graffata 687 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzano n. 8, piano: T-1, intestato a -DATO OSCURATO- per 1/1 nuda proprietà - -DATO OSCURATO- per abitazione.

Coerenze: Le particelle graffate mapp.li 521 e 687, fg. 5, C.c. Marano Lagunare (UD) confinano a nord con la pc. 519, ad est con la strada pubblica Via A. Manzoni, a sud con la pc. 520 e ad ovest con la pc. 513, tutte del medesimo foglio e Comune censuario.

Si segnala che gli intestati sono i seguenti: ZENTILIN Flavio per la quota di 1/1 di proprietà gravata da diritto d'abitazione e RUI Ida per il diritto d'abitazione vitalizio ai sensi dell'art. 540 C.c. (casa adibita a residenza familiare del coniuge superstite).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1956 e ristrutturato nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€57.347,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€43.010,59
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 10.10.2024, l'immobile risultava occupato dal debitore, dalla madre e temporaneamente da una persona addetta all'assistenza di quest'ultima.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, in data 25.09.2024 (vedi allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 23.09.2024.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

Le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto d'abitazione.

La formalità riguarda la successione legittima del sig. -DATO OSCURATO-, coniuge della sig.ra -DATO OSCURATO-, deceduto il 14.03.2000, Dichiarazione di Successione presentata il 30/05/2000 presso l'Ufficio delle Entrate di Cervignano del Friuli (UD), n. 13, vol. 209, trascritta il 24/07/2000 a Udine ai nn. 20004 R.G. e 14525 R.P., per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiva l'abitazione familiare, pertanto, ai sensi dell'art. 540 del Codice civile, veniva a porsi in essere il diritto d'abitazione a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-.

Fondo patrimoniale.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici preposti e dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marano Lagunare (UD) in data 25/09/2024, il sig. -DATO OSCURATO- risulta di stato civile libero e non risultano presenti annotazioni di costituzione di fondo patrimoniale.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2020 a firma del Tribunale di Udine al n. 450 di repertorio, iscritta il 07/05/2020 a Udine ai nn. 9172 R.G. e 1330 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO***, contro -DATO OSCURATO-, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita alla proprietà gravata da diritto d'abitazione - MARANO LAGUNARE fg. 5, mapp.li 521 graffato 687, non viene colpito il diritto d'abitazione a favore della sig.ra -DATO OSCURATO-.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 25/02/2020 a firma del Tribunale di Udine al n. 324/2020 di repertorio, iscritta il 07/08/2020 a Udine ai nn. 16660 R.G. e 2450 R.P., a favore di -DATO OSCURATO- - Società Cooperativa, contro -DATO OSCURATO-, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita a MARANO LAGUNARE fg. 5, mapp.li 521 graffato 687.

Si fa riferimento, nel soggetto contro sig. -DATO OSCURATO-, al diritto di "proprietà", senza citare "gravato da diritto d'abitazione", che non viene colpito.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 03/04/2023 a firma del Tribunale di Udine al n. 1084 di repertorio, trascritta il 23/05/2023 a Udine ai nn. 12592 R.G. e 9815 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a MARANO LAGUNARE fg. 5, mapp.li 521 graffato 687.

Si fa riferimento, nel soggetto contro sig. -DATO OSCURATO-, al diritto di "proprietà", senza citare "gravato da diritto d'abitazione", che non viene colpito.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamenti alla data del 23.09.2024.

Non vige la continuità storica delle Trascrizioni, limitatamente al ventennio, in quanto manca l'accettazione della quota di 1/6 dell'eredità da parte dell'esecutato, in seguito a successione legittima del sig. -DATO OSCURATO-, deceduto il 14.03.2000, Dichiarazione di Successione registrata a Cervignano del Friuli (UD) in data 30.05.2000, al n. 13, vol. 209, trascritta a Udine il 24.07.2000 ai nn. 20004/14525.

Risultano invece accettate le quote spettanti agli altri eredi e cioè alla moglie sig.ra -DATO OSCURATO- ed ai fratelli sigg. -DATO OSCURATO-, con trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Udine - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di data 23.06.2023, nn. 15798/12353, inerente l'Atto di cessione di quote di data 15.05.2003, rep. 124481, racc. 13001 del

not. V. E. DIMITA di Udine, ivi trascritto il 21.05.2003 ai nn. 14961/10491, con cui hanno ceduto la loro quota di proprietà gravata da diritto d'abitazione, per una quota complessiva di 5/6.

Non si è risaliti a titoli derivativi della proprietà precedenti, per impossibilità degli anni trascorsi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-DATO OSCURATO-

per la quota di **1/6**, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/2000), con atto stipulato il 30/05/2000 a firma dell' Ufficio delle Entrate di Cervignano del Friuli (UD) ai nn. 13, vol. 209, trascritto il 24/07/2000 a Udine ai nn. 20004 R.G. e 14525 R.P.

Il titolo è riferito solamente a abitazione MARANO LAGUNARE fg. 5, mapp.li 521 graffato 687.

La formalità riguarda unicamente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva ed è inerente alla successione legittima del sig. -DATO OSCURATO-, deceduto il 14.03.2000, coniuge della sig.ra -DATO OSCURATO-, che costituiva l'abitazione familiare. Pertanto, ai sensi dell'art.

540 del Codice civile, veniva a porsi in essere il diritto d'abitazione a favore della sig.ra -DATO OSCURATO-, quale coniuge superstite che ereditava anche la quota di 2/6 di piena proprietà, nonchè la quota di 1/6 ciascuno in proprietà, gravata da diritto d'abitazione, ai quattro figli sigg. -DATO OSCURATO-. L'eredità è stata tacitamente accettata dai sigg. -DATO OSCURATO- con Atto del 15/05/2003, rep. 124481 del not. -DATO OSCURATO-, trascritto a Udine il 23/06/2023 ai nn. 15798 R.G. e 12353 R.P.; manca l'accettazione dell'esecutato, sig. -DATO OSCURATO-.

-DATO OSCURATO-

per la quota di **5/6**, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2003), con atto stipulato il 15/05/2023 a firma di not. -DATO OSCURATO- ai nn. 124481 di repertorio, 13001 di raccolta, trascritto il 21/05/2003 a Udine ai nn. 14961 R.G. e 10491 R.P.

Il titolo è riferito solamente a abitazione MARANO LAGUNARE fg. 5, mapp.li 521 graffato 687. La formalità riguarda unicamente il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Viene mantenuto il diritto d'abitazione a favore della sig.ra -DATO OSCURATO-, derivante da successione legittima del sig. -DATO OSCURATO-, deceduto il 14.03.2000, ai sensi dell'art. 540 del Codice civile, quale coniuge superstite.

Pertanto il diritto di proprietà compravenduto risulta gravato da diritto d'abitazione a favore di terzi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base di quanto messo a disposizione dagli Uffici pubblici consultati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie anno 1956, intestato a -DATO OSCURATO-, per lavori di costruzione di una casa d'abitazione, agibilità del 30/05/1956.

Il titolo è riferito solamente alla costruzione piano terra abitazione in Via Saline snc..

La documentazione rilasciata dal Comune di Marano Lagunare (UD) e dalla dichiarazione del Tecnico comunale, l'unica rinvenuta, è composta dalla Domanda di agibilità e dal suo rilascio.

Mancano il titolo autorizzativo e gli altri elaborati (planimetrie, relazioni, ecc..).

Si è desunto dalla pratica edilizia successiva che originariamente la costruzione riguardava solo il piano terra.

Nulla osta per opere edilizie n. 54/1961, intestato a -DATO OSCURATO-, per lavori edili, presentata il 18/05/1961 con il n. 2672 di protocollo, rilasciata il 07/06/1961.

Il titolo è riferito solamente a "sistemazione di civile abitazione da farsi in località Saline, compreso il rialzo di un altro piano".

La documentazione rilasciata dal Comune di Marano Lagunare (UD) e, da dichiarazione del Tecnico comunale, l'unica rinvenuta, è composta dalla Domanda di rilascio del Nulla Osta, dal dispositivo di rilascio dello stesso e dagli elaborati grafici.

Non è stato trovato il rilascio dell'agibilità.

Nulla osta per opere edilizie n. 13/1979, intestata a -DATO OSCURATO- per lavori di ampliamento e sistemazione del cancello, presentata il 27/06/1979 con il n. 1990 di protocollo, rilasciata il 16/07/1979.

Autorizzazione edilizia n. 32/1985, intestata a -DATO OSCURATO- per lavori di manutenzione ordinaria - rimaneggio del tetto di copertura, installazione doppie finestre, intonacatura pareti esterne, presentata il 01/10/1985 con il n. 28/06/1985 di protocollo, rilasciata il 31/12/1986.

La documentazione rilasciata dal Comune di Marano Lagunare (UD) e, da dichiarazione del Tecnico comunale, l'unica rinvenuta, è composta dalla Domanda di autorizzazione edilizia e dal suo rilascio.

Autorizzazione edilizia n. 46/1997, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di spostamento del contatore dell'acqua, presentata il 05/12/1997 con il n. 5718 di protocollo, rilasciata il 10/12/1997 con il n. 46/97 di protocollo.

Denuncia inizio attività n. 13/2004 (Art. 80 L.R. 52/91), intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di manutenzione straordinaria - installazione di impianto di raffrescamento-riscaldamento con pompa di calore, presentata il 12/05/2004 con il n. 3417 di protocollo.

Comunicazione edilizia libera n. 01/2010, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di sostituzione infissi esterni e trasformazione di finestra in porta-finestra, presentata il 16/03/2010 con il n. 2001 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

In forza di delibera C.C. n. 6 del 12.04.2018, l'immobile ricade in Zona B2 - di completamento, estensiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato.

Tutti i dati riportati nella presente sezione peritale sono stati desunti dall'apposita sezione presente sul sito internet ufficiale del Comune di Marano Lagunare (UD), in quanto ad esso rimandata dal Tecnico comunale, dopo richiesta della copia della zonizzazione PRGC vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative.

Si segnala che l'importo riportato per la regolarizzazione dell'impianto termico è presuntivo: una più precisa quantificazione potrà essere espressa in seguito all'ispezione di un tecnico abilitato che certifichi il tipo d'intervento da effettuare, sulla base del quale si potranno richiedere i relativi preventivi alle ditte specializzate nel settore.

Non è stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare)

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- non è stata reperita dall'Ufficio tecnico di Marano Lagunare (UD) l'abitabilità inerente il Nulla Osta n. 54/1961, unica pratica riportante gli elaborati grafici dell'abitazione e dai quali si rileva un aumento di superficie costruita ed una diversa distribuzione e destinazione interna dei vani.
- Mancano le pratiche edilizie autorizzative del fabbricato accessorio e della pensilina che la collega con l'abitazione e di quella che copre il terrazzo al primo piano.
- La pensilina ad uso posto auto coperto non risulta autorizzata.
- La D.I.A. n. 13/2004 manca della dichiarazione di regolare esecuzione e della fine lavori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a parere della redigente, ne deriva che si dovrà valutare un'eventuale sanatoria (a regime, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti.

Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita.

Per la D.I.A. n. 13/2004, la regolarizzazione potrebbe essere ottenuta attraverso una Comunicazione al competente Ufficio tecnico comunale delle date di fine lavori e della conformità al progetto approvato.

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

Costi di regolarizzazione (presumibili, prudenziali):

- Pratica di condono/sanatoria: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

Fabbricati edificati prima del 1967.

In fase di sopralluogo si sono effettuate delle misure a campione, per cui si sono riportate le variazioni riscontrate sulla base di tale rilevazione.

Nella redazione della pratica in sanatoria, in seguito ad un rilievo puntuale, potrebbero emergere altre criticità.

Si segnala che potrebbero esserci delle non conformità strutturali.

Vi è la presenza di tre pensiline, la cui costruzione non risulta autorizzata: una collega l'abitazione al fabbricato accessorio, una copre in parte il terrazzo al primo piano ed una protegge un posto auto nello scoperto pertinenziale. Viste le loro precarie condizioni, devono essere demolite ed i luoghi ripristinati.

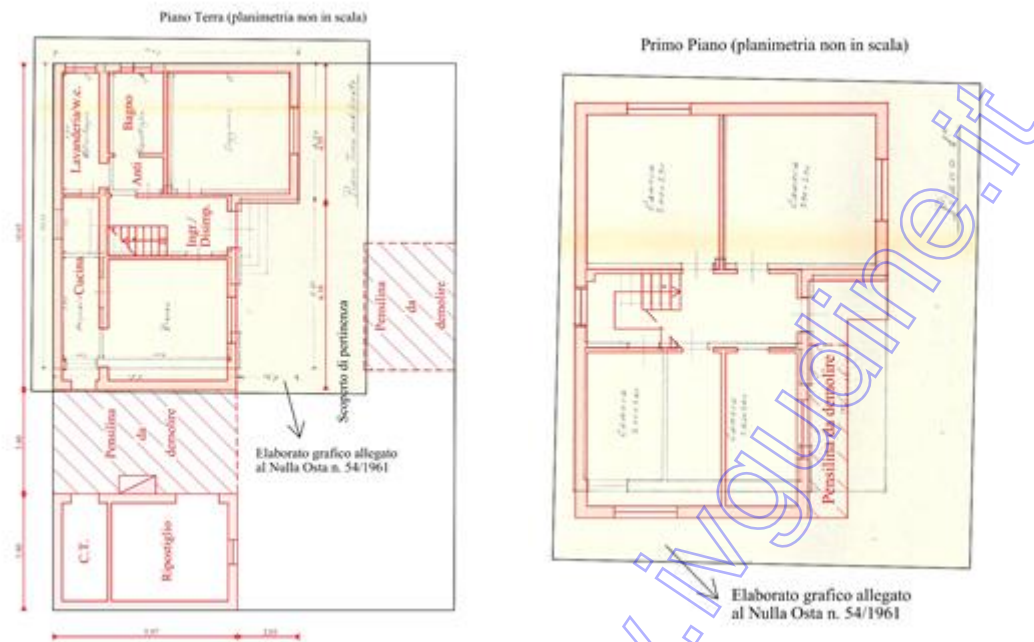


Tavola di confronto N.O. 54/1961/misure rilevate a campione - p.T
Tavola di confronto N.O. 54/1961/misure rilevate a campione - p.I

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010 convertito con L. 122/2010

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra, nell'abitazione ricavo di un anti ed un bagno al posto di un ripostiglio, il fabbricato accessorio esterno è stato diviso in due vani, ripostiglio e centrale termica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione catasto fabbricati (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica variazione Catasto fabbricati DOCFA: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Vi è la presenza di tre pensiline non riportate nella planimetria catastale, una collega l'abitazione al fabbricato accessorio, una copre in parte il terrazzo al primo piano ed una protegge un posto auto nello scoperto pertinenziale: viste però le loro precarie condizioni, devono essere demolite.



Tavola di confronto planimetria catastale/misure rilevate a campione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Si rimanda alla sezione riportante i titoli di provenienza, in quanto è mancante l'accettazione dell'eredità per la provenienza dell'u.i. all'esecutato, derivata da Denuncia di successione.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Normativa di riferimento: di settore

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si prescrive una verifica delle canne fumarie da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica canne fumarie: € 500,00

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Normativa di riferimento: di settore

L'immobile risulta **conforme**.

Regolarità da riferirsi a quanto dichiarato nelle pratiche edilizie autorizzative al momento dell'installazione degli impianti.

Si prescrive una revisione e sanificazione di tutti gl'impianti, con verifiche presso i preposti Uffici pubblici, da parte di tecnici abilitati, in osservanza alle disposizioni legislative vigenti.

BENI IN MARANO LAGUNARE VIA A. MANZONI 8

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione unifamiliare a MARANO LAGUNARE Via A. Manzoni 8, della superficie commerciale di **160,38** mq per la quota di 1/1 di proprietà gravata da diritto d'abitazione (-DATO OSCURATO-) e diritto d'abitazione (-DATO OSCURATO-).

Abitazione unifamiliare con fabbricato accessorio e cortile di pertinenza esclusiva, siti in Comune di Marano Lagunare (UD), Via A. Manzoni, nc. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 521 graffata 687 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzano n. 8, piano: T-1, intestato a -DATO OSCURATO- per 1/1 nuda proprietà - -DATO OSCURATO- per abitazione.

Coerenze: Le particelle graffate mapp.li 521 e 687, fg. 5, C.c. Marano Lagunare (UD) confinano a nord con la pc. 519, ad est con la strada pubblica Via A. Manzoni, a sud con la pc. 520 e ad ovest con la pc. 513, tutte del medesimo foglio e Comune censuario.

Si segnala che gli intestati sono i seguenti: -DATO OSCURATO- per la quota di 1/1 di proprietà gravata da diritto d'abitazione e -DATO OSCURATO- per il diritto d'abitazione vitalizio ai sensi dell'art. 540 C.c. (casa adibita a residenza familiare del coniuge superstite).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1956 e ristrutturato nel 1961.



Prospetti sud ed est da Via A. Manzoni



Prospetti est e nord da Via A. Manzoni



Prospetti sud ed est da cortile interno



Cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia (UD), Lignano Sabbiadoro (UD), Grado (GO)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

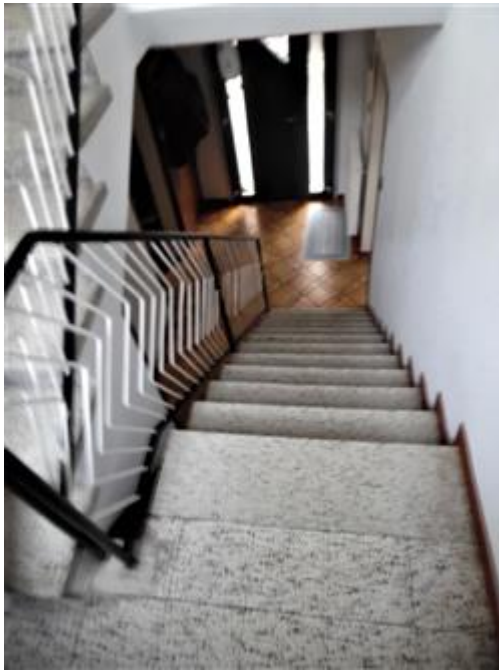
Si tratta di un'abitazione unifamiliare ed un annesso piccolo fabbricato destinato a ripostiglio, costruita con il lato ad est in aderenza alla strada pubblica, Via A. Manzoni e con il lato nord a confine con la finitima particella mapp.519: completa il tutto uno scoperto di pertinenza esclusiva (sub. 1 b.c.n.c.), recintato o delimitato da costruzioni confinanti, parzialmente pavimentato a porfido od in battuto di cemento, per la rimanente parte inerbato. La costruzione è avvenuta alla fine degli anni '50 del secolo scorso, con una successiva sopraelevazione agli inizi degli anni '60, epoca della quale conserva tutte le caratteristiche costruttive e di finitura. Ha una forma ad "L" ed è addossato lungo il confine nord ed est, mentre il fabbricato accessorio su quelli ovest e nord, si sviluppa su due piani fuori terra, uno per il fabbricato accessorio. Il tutto collocato in posizione semicentrale rispetto al centro abitato di Marano Lagunare, in una zona residenziale servita modestamente dal commercio e dai trasporti.

Si accede all'immobile in esame da Via A. Manzoni e, all'altezza del n. 8, vi è un accesso carraio, provvisto di portone in metallo verniciato, la recinzione è realizzata parte in elementi prefabbricati in cemento, parte in rete metallica. La struttura portante è costituita presumibilmente da muratura in laterizio, con solai in latero-cemento, con quello di copertura a falde inclinate e sovrastante manto in tegole laterizie; le murature di tamponamento sono in laterizio; scale in cemento con pedate rivestite in piastrelle in graniglia e parapetto in ferro verniciato. Le tramezzature interne sono in laterizio. L'ingresso all'abitazione avviene circa in mezz'ora del lato sud dell'edificio, ove si trova un ingresso con vano scale di salita al piano superiore, un soggiorno con cucina, una sala da pranzo, un anti che serve l'unico bagno con doccia ed un vano lavanderia. Al primo piano vi è un disimpegno con terrazzo e quattro camere. La pavimentazione prevalente è in piastrelle ceramiche, di cui sono rivestiti i muri in altezza nella cucina e nel bagno, parquet in legno nelle camere al primo piano. Le porte sono in legno verniciato, alcune dotate di vetro semplice, in alluminio e vetro quella d'ingresso. Le finestre sono in pvc e vetrocamera, protette da persiane avvolgibili in plastica. Le murature sono intonacate e tinteggiate al civile, rivestite di mattoni faccia a vista nel prospetto a sud, che risulta protetto da una pensilina in ferro e lastre traslucide a copertura del terrazzo. Gli impianti presenti sono quello elettrico, idro-termosanitario funzionante a gas metano, di raffrescamento-riscaldamento dell'aria con pompa di calore, impianto fognario.

Uscendo, sullo spigolo nord-ovest della particella, c'è il fabbricato accessorio isolato, collegato con l'abitazione da una pensilina con struttura in ferro e copertura in lastre di plastica traslucide, utilizzate anche come tamponamento lungo il lato nord, libero, confinante con altra proprietà. E' un edificio rettangolare, suddiviso in due zone: la più piccola è utilizzata quale centrale termica, la più ampia quale ripostiglio e sul prospetto est è installato un ampio camino. E' costruito in cemento armato, con soletta di copertura piana e sovrastante manto in guaina bituminosa; i pavimenti sono in cemento liscio, i serramenti in legno verniciato, le finestre con vetro semplice, i muri sono intonacati e tinteggiati al civile. E' presente l'impianto elettrico. Il fabbricato ha un'altezza interna di 2,37 mt.

Vi è inoltre una tettoia metallica abusiva, delle dimensioni di circa 4,15 mt. per 2,95 mt. ed un'altezza media di circa 2,35 mt. con copertura in lastre traslucide ed opache (non è possibile determinare a vista se si tratta di lastre in cemento-amianto, anche se vi è una buona probabilità che lo siano), attualmente utilizzata quale posto auto coperto, addossata ad un fabbricato di altra proprietà, posto lungo il confine sud della particella di cui trattasi che, viste le sue precarie condizioni, dovrà essere senz'altro demolita.

Le condizioni di manutenzione sono carenti, con la presenza di muffe ed infiltrazioni in prossimità del soffitto e delle murature interne lungo il perimetro est e sud del piano terra e di tutto il piano primo, nonché sugli sporti di linda, per l'abitazione, così come per il fabbricato accessorio. Tutte le pensiline sono arrugginite e presentano le lastre di copertura deteriorate e deformate.



Ingresso p.T - vano scale



Pranzo p.T



Cucina p.T



Bagno p.T



Camera p.1



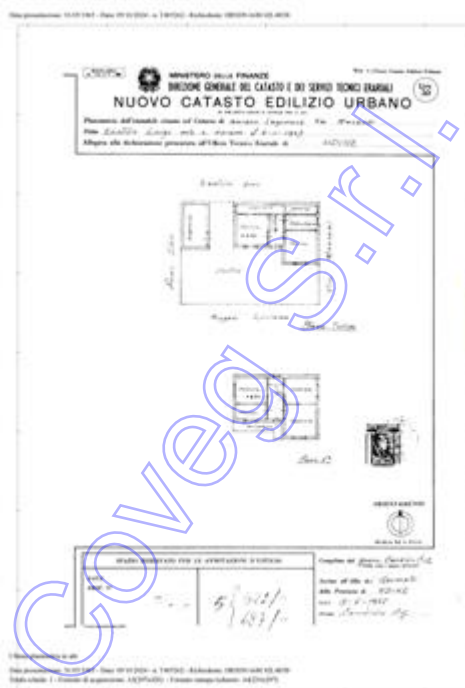
Fabbricato accessorio (mapp. 687) p.T

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione p.T - 1	141,03	x	100 %	=	141,03
Terrazzo p.1	8,38	x	25 %	=	2,10
Fabbricato accessorio	21,33	x	50 %	=	10,67
Scoperto di pertinenza esclusiva	131,88	x	5 %	=	6,59
Totale:	302,62				160,39



Planimetria catastale - Marano Lagunare, fg. 5, mapp.li 521-687



Planimetria catastale con campitura superfici - Marano Lagunare, fg. 5, mapp.li 521-687

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: Euro/mq. 350,00

Valore massimo: Euro/mq. 650,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: Euro/mq. 350,00

Valore massimo: Euro/mq. 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'abitazione, fabbricato accessorio e scoperto di pertinenza (vedasi l'allegato procedimento estimativo), gravato da diritto d'abitazione in favore del coniuge superstite, soggetto non esecutato.

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato delle abitazioni in Marano Lagunare (UD), nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Si sono assunti i valori medi ricavati dai borsini immobiliari dell'anno 2023 della F.I.A.I.P. e dell'anno 2023 F.I.M.A.A. di Udine, riguardanti le abitazioni in Marano Lagunare (UD), per abitazioni civili da ristrutturare ricavandone dei valori minimi di €/mq. 350,00 e massimi di €/mq. 650,00 e 700,00, per un valore medio considerato di €/mq. 513,00.

Si sono considerate le percentuali, sul valore degli immobili, del 90% per il valore della proprietà gravata dal diritto d'abitazione e del 10% per quella del diritto d'abitazione.

Si è in particolar modo tenuto conto della vetustà dell'immobile, della economicità con cui sono state realizzate sia la struttura (epoca di realizzazione in periodo pre normativa antisismica) che le finiture, della suo stato carente di manutenzione, della sua posizione non panoramica in località lagunare, della presenza di muffe/infiltrazioni all'interno dei fabbricati, della presenza di tettoie abusive ed in stato precario, della presenza di un unico bagno al piano terra.

Si segnala inoltre che, quale superficie dello scoperto pertinenziale, si è assunta quella risultante dalla differenza tra la superficie catastale complessiva delle ppcc. 521-687 e quella coperta dai fabbricati su esse insistenti.

Inoltre si sono considerate le difformità edilizio-urbanistiche e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,38	x	513,00	=	82.274,94
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 82.274,94**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 74.047,45

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento

della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

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

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

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMA).

BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta

in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudentziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

CALCOLO DEL DIRITTO D'ABITAZIONE

Il valore della proprietà gravata dal diritto d'abitazione è stata calcolata partendo da quello della piena proprietà e, in base all'età della persona titolare del diritto d'abitazione (96 anni), si applica la tabella con le percentuali di calcolo ai fini fiscali dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1 gennaio 2025, ad un tasso d'interesse del 2,5%, come determinato dal prospetto dei coefficienti allegato al D.Lgs 18.09.2024 n.139, così come confermato del Decreto del MEF del 27.12.2024, pubblicato in G.U. n. 305 del 31.12.2024, risultante pari al 10% per il diritto d'abitazione e 90% per la proprietà gravata da tale diritto.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011).

La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda); SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo

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

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Marano Lagunare, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. di Udine, F.I.M.A.A. di Udine

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	160,38	0,00	82.274,94	74.047,45
				82.274,94 €	74.047,45 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: - €. **8.227,49**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce unicamente la quota, intera, gravata dal diritto d'abitazione e non il diritto d'abitazione, vitalizio, intestato alla sig.ra Ida RUI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): - €. **16.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **57.347,45**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. **14.336,86**

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

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

Arrotondamento del valore finale: - €. **10,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **42.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione unifamiliare a CARLINO Via Tarcento 2, frazione Maranutto, della superficie commerciale di **266,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-DATO OSCURATO-).

Abitazione unifamiliare con fabbricato accessorio e cortile di pertinenza esclusiva, dotato d'impianto fotovoltaico, siti in Comune di Carlino (UD), loc. Maranutto, Via Tarcento, nc. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 2,80 - 2,20.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 163 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Tarcento n. 2, piano: T
Coerenze: La particella mapp. 163 confina a nord con le ppcc. 140 e 126, ad est con la strada pubblica Via Tarcento, a sud con la pc. 138, ad ovest con la pc. 218, tutte del fg. 26, C.c. Carlino (UD). Il subalterno 6 confina a nord con la pc. 140, ad ovest con la pc. 218, ad est e sud con il subb. 3 (bcnc) della medesima particella, tutti del fg. 26, C.c. Carlino (UD).
- foglio 26 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 564,23 Euro, indirizzo catastale: Via Tarcento n. 2, piano: T-1
Coerenze: La particella mapp. 163 confina a nord con le ppcc. 140 e 126, ad est con la strada pubblica Via Tarcento, a sud con la pc. 138, ad ovest con la pc. 218, tutte del fg. 26, C.c. Carlino (UD). Il subalterno 4 confina a nord, est e sud con i subb. 3 (bcnc) e 5, ad ovest con il sub. 3 (bcnc), tutti del mapp. 163, fg. 26, C.c. Carlino (UD).
- foglio 26 particella 163 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Tarcento n. 2, piano: T
Coerenze: La particella mapp. 163 confina a nord con le ppcc. 140 e 126, ad est con la strada pubblica Via Tarcento, a sud con la pc. 138, ad ovest con la pc. 218, tutte del fg. 26, C.c. Carlino (UD). Il subalterno 5 confina a nord e sud con i subb. 3 (bcnc) e 4, ad est e ovest con il sub. 3 (bcnc), tutti del mapp. 163, fg. 26, C.c. Carlino (UD).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1973.

A.1

Impianto fotovoltaico.

Identificazione catastale immobile sul quale è installato:

- foglio 26 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati)

Impianto fotovoltaico alimentato da solare, installato sul tetto dell'abitazione, denominato PevereR, ubicato nel Comune di Carlino (UD) di potenza pari a a 4,05 kW, identificato dal codice SAPR S_IT001E39169528, identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E391695288.

Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica, n. pratica SSP00216355 del 09.09.2011 Numero pratica/impianto GSE 518273, entrato in esercizio in data 09.04.2011 - Convenzione n. F04H24453107 del 18.10.2011 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	- m ²
Valore di Mercato dell'immobile + impianto fotovoltaico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€.179.353,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile + impianto fotovoltaico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 134.514,75
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 08.10.2024, l'immobile risultava occupato dal debitore, dalla moglie e da due figli minorenni.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, in data 25.09.2024 (vedi allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 23.09.2024.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

Le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Gli obblighi derivanti dai Contratti inerenti l'impianto fotovoltaico.

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Fondo patrimoniale.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici preposti e dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marano Lagunare (UD) in data 09/10/2024, non risultano presenti annotazioni di costituzione di fondo patrimoniale.

Diritto d'abitazione.

Dagli accertamenti presso gli Uffici preposti, non risulta trascritto alcun diritto d'abitazione.

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 attiva, stipulata il 25/02/2020 a firma del Tribunale di Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 26/02/2020 a Udine ai nn. 4482 R.G. e 620 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita a CARLINO, fg. 26, mapp. 580, subb. 2 e 3, mapp. 564.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2020 a firma del Tribunale di Udine ai nn. 450 di repertorio, iscritta il 07/05/2020 a Udine ai nn. 9172 R.G. e 1330 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita a CARLINO, fg. 26, mapp. 580, subb. 2 e 3, mapp. 564.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulata il 03/04/2023 a firma del Tribunale di Udine ai nn. 1084 di repertorio, trascritta il 23/05/2023 a Udine ai nn. 12592 R.G. e 9815 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a CARLINO, fg. 26, mapp. 580, subb. 2 e 3, mapp. 564.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamenti alla data del 23.09.2024.

Non vige la continuità storica delle Trascrizioni in quanto manca l'accettazione della quota di 1/6 dell'eredità da parte del sig. -DATO OSCURATO-, deceduto il 22/02/2007, in seguito a successione legittima della sig.ra -DATO OSCURATO-, deceduta il 09.09.1993, Dichiarazione di Successione registrata a Udine in data 27.05.1995, al n. 6, vol. 1319, trascritta a Udine il 27.03.1995 ai nn. 6552/4714.

Risultano invece accettate le quote spettanti agli altri eredi e cioè ai figli sigg. -DATO OSCURATO-, che con l' Atto del 02/12/2010, rep. 38424/11880 del not. -DATO OSCURATO-, trascritto a Udine il 10/12/2010 ai nn. 33842 R.G. e 22916 R.P., accettavano sia l'eredità della madre sig.ra -DATO OSCURATO- che del padre sig. -DATO OSCURATO-.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-DATO OSCURATO-

per la quota di 1/6, in forza di Denuncia di successione (dal 09/09/1993), con atto stipulato il 27/03/1995 a firma di Ufficio del Registro di Udine ai nn. 6, vol. 1319 di repertorio, trascritto il 27/03/1995 a Udine ai nn. 6552 R.G. e 4714 R.P..

Il titolo è riferito solamente a abitazione CARLINO fg. 26, mapp. 163, subb. 1 e 2 (ora 3, 4, 5 e 6).

La formalità non riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

L'eredità è stata tacitamente accettata con Atto del 02/12/2010, rep. 38424/11880 del not. -DATO OSCURATO-, trascritto a Udine il 10/12/2010 ai nn. 33842 R.G. e 22916 R.P.

-DATO OSCURATO-

per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Ufficio del Registro di Cervignano del Friuli (UD) ai nn. 90, vol. 250, trascritto il 10/09/2007 a Udine ai nn. 29891 R.G. e 18541 R.P..

Il titolo è riferito solamente a abitazione CARLINO fg. 26, mapp. 163, subb. 1 e 2 (ora 3, 4, 5 e 6).

La formalità non riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

L'eredità è stata tacitamente accettata con Atto del 02/12/2010, rep. 38424/11880 del not. -DATO OSCURATO-, trascritto a Udine il 10/12/2010 ai nn. 33842 R.G. e 22916 R.P.

-DATO OSCURATO-

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2010), con atto stipulato il 02/12/2010 a firma di not. -DATO OSCURATO- ai nn. 38424 rep. e 11880 racc., trascritto il 10/12/2010 a Udine ai nn. 33843 R.G. e 22917 R.P..

Il titolo è riferito solamente a abitazione CARLINO fg. 26, mapp. 163, subb. 1 e 2 (ora 3, 4, 5 e 6).

La formalità riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-DATO OSCURATO-

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 09/06/1972 fino al 22/02/2007), con atto stipulato il 09/06/1972 a firma di not. -DATO OSCURATO- ai nn. 1919 rep. e 393 racc., trascritto il 10/07/1972 a Udine ai nn. 16659 R.G. e 14635 R.P..

Il titolo è riferito solamente a terreno CARLINO fg. 26, mapp. 163, di mq. 710 (poi fabbricati subb. 1 e 2, ora subb. 3, 4, 5 e 6).

La formalità riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

-DATO OSCURATO-

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 09/06/1972 fino al 09/09/1993), con atto

stipulato il 09/06/1972 a firma di not. -DATO OSCURATO- ai nn. 1919 rep. e 393 racc., trascritto il 10/07/1972 a Udine ai nn. 16659 R.G. e 14635 R.P.

Il titolo è riferito solamente a terreno CARLINO fg. 26, mapp. 163, di mq. 710 (poi fabbricati subb. 1 e 2, ora subb. 3, 4, 5 e 6).

La formalità riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

-DATO OSCURATO-

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/1993 fino al 22/02/2007), con atto stipulato il 27/03/1995 a firma dell'Ufficio del Registro di Udine al n. 6, vol. 1319, trascritto il 27/03/1995 a Udine ai nn. 6552 R.G. e 4714 R.P.

Il titolo è riferito solamente a abitazione CARLINO fg. 26, mapp. 163, subb. 1 e 2 (ora 3, 4, 5 e 6).

La formalità non riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Manca l'accettazione dell'eredità da parte del sig. Carlo PEVERE, deceduto il 22/02/2007.

-DATO OSCURATO-

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/1993 fino al 02/12/2010), con atto stipulato il 27/03/1995 a firma dell'Ufficio del Registro di Udine al n. 6, vol. 1319, trascritto il 27/03/1995 a Udine ai nn. 6552 R.G. e 4714 R.P.

Il titolo è riferito solamente a abitazione CARLINO fg. 26, mapp. 163, subb. 1 e 2 (ora 3, 4, 5 e 6).

La formalità non riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

L'eredità è stata tacitamente accettata con Atto del 02/12/2010, rep. 38424/11880 del not. -DATO OSCURATO-, trascritto a Udine il 10/12/2010 ai nn. 33842 R.G. e 22916 R.P.

-DATO OSCURATO-

per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/2007 fino al 02/12/2010), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma dell'Ufficio del Registro di Cervignano del Friuli (UD) al n. 90, vol. 250, trascritto il 10/09/2007 a Udine ai nn. 29891 R.G. e 18541 R.P.

Il titolo è riferito solamente a abitazione CARLINO fg. 26, mapp. 163, subb. 1 e 2 (ora 3, 4, 5 e 6).

La formalità non riguarda unicamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

L'eredità è stata tacitamente accettata con Atto del 02/12/2010, rep. 38424/11880 del not. -DATO OSCURATO-, trascritto a Udine il 10/12/2010 ai nn. 33842 R.G. e 22916 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base di quanto messo a disposizione dagli Uffici pubblici consultati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie n. 16/1973, intestato a -DATO OSCURATO-, per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciata il 10/04/1973 con il n. 4047/72 di protocollo, agibilità del 12/08/1975 con il n. 16/73 di pratica e n. 4047/72 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ad abitazione e autorimessa.

Licenza edilizia n. 40/1976, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di costruzione di recintazione, rilasciata il 26/05/1976 con il n. 1229 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ad abitazione e autorimessa.

Autorizzazione edilizia n. 9/1982, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di installazione di un cancello nell'entrata comune ai due proprietari, rilasciata il 30/09/1982.

Il titolo è riferito solamente a abitazione e autorimessa.

Concessione edilizia n. 37/1983, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di ampliamento di attività esistente, presentata il 17/08/1983, rilasciata il 30/08/1983 con il n. 2152 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato accessorio - deposito.

Denuncia Inizio Attività in sanatoria n. D/2008/44, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di difformità tra i lavori autorizzati con le C.E. n. C/1973/16 e n. C/1983/37 e opere realmente realizzate, presentata il 17/11/2008 con il n. 939 di protocollo, agibilità del 02/04/2009 con il n. 7565 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutte le uu.ii.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

In forza di delibera consiliare n. 58 del 22.10.1998 - Variante n. 29, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in Zona B2 - residenziale urbanizzata saturo e di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato.

Vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. zona P1, pericolosità idraulica bassa (PAIR approvato con DPR n. 28 del 01.02.20147).

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative.

Non è stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: UNI 11612:2015 (due diligence immobiliare)

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piano terra: apertura porta per creazione vano sottoscala, apertura finestra tra i due vani disimpegno (ora w.c.), cambio destinazione di un vano ripostiglio in vano w.c.;
- Piano primo: demolizione setto in muratura di divisione tra il vano pranzo e quello cucina per la creazione di un unico vano;
- Recinto: diverso sviluppo sul fronte strada.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a parere della redigente, ne deriva che si dovrà valutare un'eventuale C.I.L.A. in sanatoria; il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita.

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

Costi di regolarizzazione (presumibili, prudenziali):

- C.I.L.A. in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente al sub. 4.

In fase di sopralluogo si sono effettuate delle misure a campione, per cui si sono riportate le variazioni riscontrate sulla base di tale rilevazione.

Nella redazione della pratica in sanatoria, in seguito ad un rilievo puntuale, potrebbero emergere altre criticità.



Tavola di confronto D.I.A. in sanatoria n. D/2008/44 - misure rilevate a campione, p.1

Tavola di confronto D.I.A. in sanatoria n. D/2008/44 - misure rilevate a campione, p.T

Coveg S.r.l.

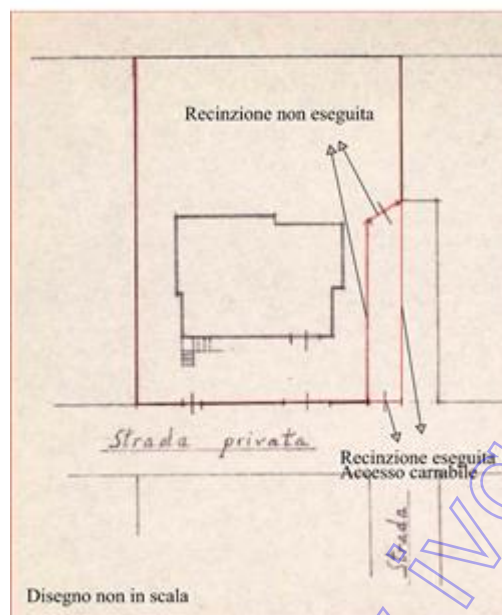


Tavola di confronto Lic. Ed. n. 40/1976 - recinto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010 convertito con L. 122/2010

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piano terra: apertura porta per creazione vano sottoscala, apertura finestra tra i due vani disimpegno (ora w.c.), cambio destinazione di un vano ripostiglio in vano w.c.;
- Piano primo: demolizione setto in muratura di divisione tra il vano pranzo e quello cucina per la creazione di un unico vano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione catasto fabbricati (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica variazione Catasto fabbricati DOCFA: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente al sub. 4.

In fase di sopralluogo si sono effettuate delle misure a campione, per cui si sono riportate le variazioni riscontrate sulla base di tale rilevazione.

Si evidenzia che trattasi di lievi modifiche che non comporterebbero variazioni catastali significative, tranne che per la creazione di un vano sottoscala che potrebbe modificarne la consistenza.



Planimetria catastale/difformità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti

L'immobile risulta **conforme**.

Si rimanda alla sezione riportante i titoli di provenienza, in quanto è mancante l'accettazione dell'eredità per la provenienza delle uu.ii. al sig. Carlo PEVERE, derivata da Denuncia di successione, deceduto in data 22.02.2007.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Normativa di riferimento: di settore

L'immobile risulta **conforme**.

Regolarità da riferirsi a quanto dichiarato nelle pratiche edilizie autorizzative al momento dell'installazione degli impianti.

Si prescrive una revisione e sanificazione di tutti gli impianti, con verifiche presso i preposti Uffici pubblici, da parte di tecnici abilitati, in osservanza alle disposizioni legislative vigenti.

BENI IN CARLINO VIA TARCENTO 2, FRAZIONE MARANUTTO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione unifamiliare a CARLINO Via Tarcento 2, frazione Maranutto, della superficie commerciale di **266,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-DATO OSCURATO-).

Abitazione unifamiliare con fabbricato accessorio e cortile di pertinenza esclusiva, dotato d'impianto fotovoltaico, siti in Comune di Carlino (UD), loc. Maranutto, Via Tarcento, nc. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 2,80 -2,20.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 163 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Tarcento n. 2, piano: T
Coerenze: La particella mapp. 163 confina a nord con le ppcc. 140 e 126, ad est con la strada pubblica Via Tarcento, a sud con la pc. 138, ad ovest con la pc. 218, tutte del fg. 26, C.c. Carlino (UD). Il subalterno 6 confina a nord con la pc. 140, ad ovest con la pc. 218, ad est e sud con il subb. 3 (bcnc) della medesima particella, tutti del fg. 26, C.c. Carlino (UD).
- foglio 26 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 564,23 Euro, indirizzo catastale: Via Tarcento n. 2, piano: T-1
Coerenze: La particella mapp. 163 confina a nord con le ppcc. 140 e 126, ad est con la strada pubblica Via Tarcento, a sud con la pc. 138, ad ovest con la pc. 218, tutte del fg. 26, C.c. Carlino (UD). Il subalterno 4 confina a nord, est e sud con i subb. 3 (bcnc) e 5, ad ovest con il sub. 3 (bcnc), tutti del mapp. 163, fg. 26, C.c. Carlino (UD).
- foglio 26 particella 163 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Tarcento n. 2, piano: T
Coerenze: La particella mapp. 163 confina a nord con le ppcc. 140 e 126, ad est con la strada pubblica Via Tarcento, a sud con la pc. 138, ad ovest con la pc. 218, tutte del fg. 26, C.c. Carlino (UD). Il subalterno 5 confina a nord e sud con i subb. 3 (bcnc) e 4, ad est e ovest con il sub. 3 (bcnc), tutti del mapp. 163, fg. 26, C.c. Carlino (UD).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1973.



Prospetti est e nord da Via Tarcento - abitazione e fabbricato accessorio



Prospetti sud ed est da Via Tarcento - abitazione



Prospetti sud ed est da scoperto di proprietà - abitazione



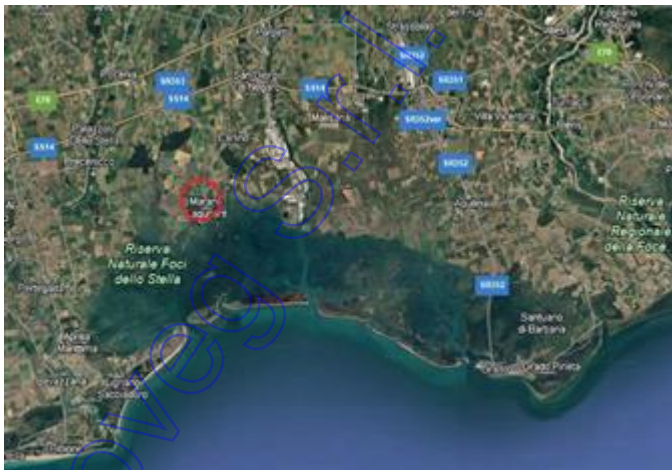
Prospetti ovest e sud da scoperto di proprietà - abitazione



Prospetti sud ed est da scoperto di proprietà - fabbricato accessorio, deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Marano Lagunare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un'abitazione unifamiliare contenente un'autorimessa ed un annesso piccolo fabbricato destinato a deposito ad un unico piano fuori-terra, collocato in prossimità dell'angolo nord/ovest della particella, completati da uno scoperto di pertinenza comune, inerbito e piantumato, recintato, con l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura.

La costruzione è avvenuta alla fine degli anni 1970 per l'abitazione e a metà degli anni 1980 per il fabbricato accessorio e rispecchiano le caratteristiche costruttive e di finitura dell'epoca.

Sono due corpi di fabbrica di forma pressochè rettangolare; l'abitazione, a due piani fuori-terra è disposta con il prospetto maggiore parallelo a Via Tarcento ed è collocata all'interno della proprietà.

Il tutto ubicato nella località di Maranutto, località a sud-ovest del capoluogo di Comune, Carlino (UD), in una zona prettamente residenziale, ma servita sia commercialmente che dai trasporti in quanto si si trova nelle immediate prossimità del paese di Marano Lagunare (UD).

Si accede alla proprietà da Via Tarcento, strada di quartiere, all'altezza del numero civico 2, sia da un accesso pedonale che da due accessi carrabili, provvisti di cancelli di chiusura.

Percorrendo il vialetto pedonale, si sale al primo piano da una scala che termina in un terrazzo, che delimita il prospetto est ed in parte quello nord e dal quale si entra in un atrio dal quale si ha accesso alla cucina ed al soggiorno con terrazzo, nonché al disimpegno della zona notte, nella quale si trovano tre camere ed un bagno.

Sempre dall'atrio d'ingresso si può scendere al piano terra ove si trovano cinque ripostigli, due cantine, un w.c., una centrale termica, un sottoscala e l'autorimessa.

La struttura portante è costituita (informazioni desunte dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie autorizzative depositate in Comune) da: fondazioni perimetrali a cordolo continue e struttura verticale in blocchi di cemento per lo scantinato, in bimattoni per il primo piano; solai in laterocemento del tipo a travetti paralleli tralicciati, copertura in foratini con soprastanti tavelloni in laterizio e manto di copertura, a falde inclinate, in tegole curve.

Le tramezzature interne sono in laterizio.

La pavimentazione prevalente è in piastrelle, di cui sono rivestiti i muri in altezza nella cucina e nei bagni, granito nell'atrio e nella zona giorno, in marmo nelle scale. Le porte sono in legno, dotate di vetro o cieche, finestre in pvc con vetrocamera, protette da persiane avvolgibili plastiche al primo piano, in alluminio al piano terra. Le murature sono intoncate e tinteggiate al civile. Gli impianti presenti sono quello fotovoltaico, idro-termosanitario funzionante a gasolio, i fornelli in cucina sono alimentati da bombole di gas esterne, aria condizionata, antifurto non funzionante (su dichiarazione del proprietario), caminetto funzionante a legna nel soggiorno e stufa in un ripostiglio del piano terra.

L'edificio necessita di manutenzione in quanto sono presenti diffuse macchie d'umidità a soffitto al primo piano.

Uscendo, in prossimità dello spigolo nord-ovest della particella, c'è il fabbricato accessorio isolato, attualmente utilizzato quale deposito, avente struttura portante in cemento armato e copertura a doppia falda inclinata rivestita di tegole.

Le murature sono intoncate e tinteggiate al civile, rivestite a mezz'altezza in piastrelle ceramiche,

così come è realizzata la pavimentazione, i serramenti sono in alluminio, dotati di vetro; è dotato di impianto elettrico ed idrico, impianto fotovoltaico installato sul tetto.

La manutenzione è ordinaria.

Si segnala la presenza, sul retrostante prospetto ovest di un cedimento della scarpata oltre la recinzione.



Soggiorno p.1 - sub. 4



Cucina p.1 - sub. 4



Camera p.1 - sub. 4



Bagno p.1 - sub. 4



Autorimessa p.T - sub. 5 / Ripostiglio p.T sub. 4



Deposito p.T - sub. 6

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

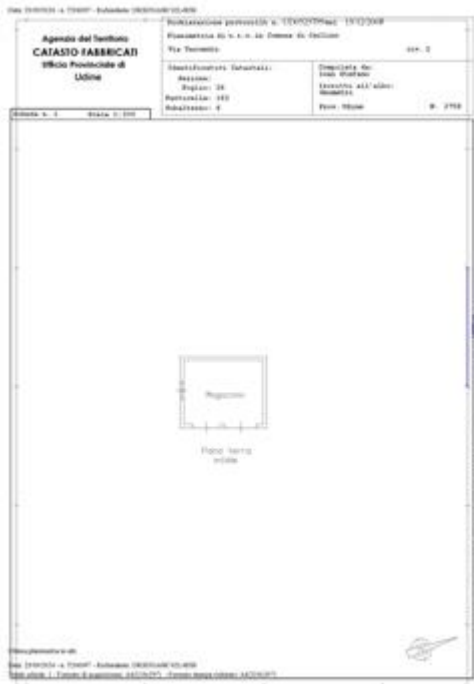
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione p.1 sub. 4	139,80	x	100 %	=	139,80
Terrazzi p.1 sub. 4	34,29	x	25 %	=	8,57
Cantina p.T sub. 4	115,03	x	50 %	=	57,52
Autorimessa p.T sub. 5	30,54	x	50 %	=	15,27
Deposito p.T sub. 6	43,70	x	50 %	=	21,85
Scoperto p.T sub. 3	471,73	x	5 %	=	23,59
Totale:	835,09				266,60



Planimetria catastale - Carlino, fg. 26, mapp. 163, sub. 4



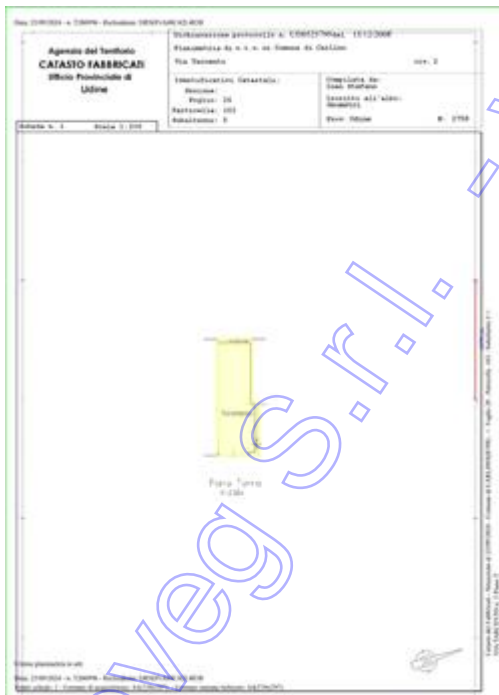
Planimetria catastale - Carlino, fg. 26, mapp. 163, sub. 5



Planimetria catastale - Carlino, fig. 26, mapp. 163, sub. 6



Planimetria catastale con campitura superfici - Carlino, fig. 26, mapp. 163, sub. 4



Planimetria catastale con campitura superfici - Carlino, fig. 26, mapp. 163, sub. 5



Planimetria catastale con campitura superfici - Carlino, fig. 26, mapp. 163, sub. 6

ACCESSORI:

Impianto fotovoltaico.

Identificazione catastale immobile sul quale è installato:

- foglio 26 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati)

Impianto fotovoltaico alimentato da solare, installato sul tetto dell'abitazione, denominato PevereR, ubicato nel Comune di Carlino (UD) di potenza pari a a 4,05 kW, identificato dal codice SAPR S_IT001E39169528, identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E391695288. Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica, n. pratica SSP00216355 del 09.09.2011 Numero pratica/impianto GSE 518273, entrato in esercizio in data 09.04.2011 - Convenzione n. F04H24453107 del 18.10.2011 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Impianto fotovoltaico	-	x	-	-	-
Totale:	-				-

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: Euro/mq. 550,00

Valore massimo: Euro/mq. 800,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: Euro/mq. 550,00

Valore massimo: Euro/mq. 820,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'abitazione, autorimessa, deposito e scoperto di pertinenza (vedasi l'allegato procedimento estimativo), compreso il valore residuo dell'impianto fotovoltaico.

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato delle abitazioni in Carlino (UD), nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Si sono assunti i valori medi ricavati dai borsini immobiliari dell'anno 2023 della F.I.A.I.P. e dell'anno 2023 F.I.M.A.A. di Udine, riguardanti le abitazioni in Carlino (UD), per abitazioni civili abitabili/usato ricavandone dei valori minimi di €/mq. 550 e massimi di €/mq. 800,00 e 820,00, per un valore medio considerato di €/mq. 630,00.

Si è inoltre considerato il valore residuo dell'impianto fotovoltaico con scambio sul posto, compreso della tariffa incentivante, alla data della presente valutazione, con installazione del 04/2011 e fine

della tariffa incentivante alla data 04/2031.

Si è in particolar modo tenuto conto della vetustà dell'immobile, del suo stato di manutenzione con della presenza di muffe/infiltrazioni all'interno dei fabbricati, della presenza di un sottoscala non autorizzato.

Si segnala inoltre che, quale superficie dello scoperto pertinenziale, si è assunta quella risultante dalla differenza tra la superficie catastale complessiva della pc. 163 e quella coperta dai fabbricati su essa insistenti.

Inoltre si sono considerate le difformità edilizio-urbanistiche e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	266,60	x	630,00	=	167.958,00
Valore superficie accessori:	-	x	-	=	14.195,00
					182.153,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€.182.153,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.182.153,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMA).

BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO

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

esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005

UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda); SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento

architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto e' la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Carlino (UD), osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. di Udine, F.I.M.A.A. di Udine

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola + impianto fotovoltaico	266,60	-	182.153,00	182.153,00
				182.153,00 €	182.153,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Oneri notarili	-1.000,00
1.000,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce la quota intera e pertanto potrà essere effettuata la vendita dell'intero Lotto 2. Il suddetto Lotto 2, pertanto, non necessita di giudizio sulla comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	- €.	2.800,00
Valore di Mercato dell'immobile + impianto fotovoltaico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	179.353,00

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:	- €.	44.838,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €.	1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
Arrotondamento del valore finale:	€.	485,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile + l'impianto fotovoltaico, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	134.000,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villa singola a CARLINO Via Maiano 18, frazione Maranutto, della superficie commerciale di **226,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-DATO OSCURATO-)

Villa singola, autorimessa, scoperto di pertinenza esclusiva, impianto fotovoltaico, terreno destinato a marciapiedi ed aiuole, Comune di Carlino (UD), loc. Maranutto, Via Maiano, nc. 18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna prevalente, p.S1 mt. 2,78, p.T mt. 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 580 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: Via Maiano n. 12, piano: S1-T, intestato a -DATO OSCURATO-
Coerenze: La particella mapp. 580 confina a nord con la pc. 636, ad est con le ppcc. 261 e 263, a sud con la pc. 569, ad ovest con la pc. 564, tutte del fg. 26, C.c. di Carlino (UD). Il subalterno 2 del mapp. 580, fg. 26, C.c. di Carlino (UD) confina al piano terra su tutti i lati con il sub. 1 (b.c.n.c.), al piano scantinato, per la parte interrata, parzialmente sui lati est, sud ed ovest, con il terreno sottostante il sub. 1 (b.c.n.c.), nonchè per una porzione a nord ed est con il sub. 3.
- foglio 26 particella 580 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: Via Maiano n. 12, piano: T, intestato a -DATO OSCURATO-
Coerenze: La particella mapp. 580 confina a nord con la pc. 636, ad est con le ppcc. 261 e 263, a sud con la pc. 569, ad ovest con la pc. 564, tutte del fg. 26, C.c. di Carlino (UD). Il subalterno 3 del mapp. 580, fg. 26, C.c. di Carlino (UD) confina a nord e ad est con il sub. 1 (b.c.n.c.), a sud e ad ovest con il sub. 2.
- foglio 26 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 183, intestato a -DATO OSCURATO-
Coerenze: La particella mapp. 564 confina a nord con la pc. 560, ad est con la pc. 580, a sud con la pc. 568, ad ovest con la pc. 563, tutte del fg. 26, C.c. di Carlino (UD).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2003.

A.1

Impianto fotovoltaico

Identificazione catastale dell'immobile sul quale è installato:

- foglio 26 particella 580 sub. 2 (catasto fabbricati)

Impianto fotovoltaico alimentato da solare, installato sul tetto dell'abitazione, ubicato nel Comune di

Carlino (UD), Via Maiano 18, di potenza pari a a 2,88 kW, n. identificativo impianto 733115 (fornito dall'esecutato), codice CENSIMP IM_0509909, codice SIGRAF nodo di connessione alla rete 155694, identificato sul punto di connessione alla rete Enel dal codice POD IT001E32509951.Scambio sul posto S.S.P. 00359481 (fornito dall'esecutato).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	226,89 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	-
Valore di Mercato dell'immobile + impianto fotovoltaico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.199.613,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile + impianto fotovoltaico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.143.235,06
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 08.10.2024, l'immobile risultava occupato dal debitore e dalla sua famiglia, non vi sono figli minorenni.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, in data 25.09.2024 (vedi allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 23.09.2024.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono:

Le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Gli obblighi derivanti dai Contratti inerenti l'impianto fotovoltaico.

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù di passaggio volontaria, stipulata il 08/06/1983 a firma di not. -DATO OSCURATO- ai nn. 50871 rep., 7992 fasc., trascritta il 30/06/1983 a Udine ai nn. 13555 R.G. e 11110 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da

compravendita e costituzione servitù.

Non è stato possibile identificare la servitù in quanto non vi sono elaborati grafici allegati al titolo, nel quale la servitù di passaggio viene così descritta: "Si è costituita una servitù perpetua di transito pedonale e carrabile, con ogni mezzo, su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari quattro, per tutta la lunghezza del confine est dei mappali: fg. 26 nn: 339-338-337-336-335-103, per l'accesso ed il regresso reciproco dei terreni oggetto di vendita, alla strada privata interpodereale, che conduce alla strada provinciale Udine Marano Lagunare." Inoltre dovrebbe essere successivamente intervenuto un Piano di Riordino fondiario, riportato catastalmente come "Riordino fondiario del 22/04/2009 Pratica n. UD0350579 in atti dal 06/10/2009 revisione dividente demaniale, verbale di delimitazione n. 1836 del 12/01/09 (n. 10368.1/2009)" e una lottizzazione con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale d'iniziativa privata, "Comparto 7", collaudata, con cui peraltro è stata realizzata la viabilità pubblica di accesso ai fondi; non è possibile più individuare le particelle originarie sulle quali insisteva.

Fondo patrimoniale.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici preposti e dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Marano Lagunare (UD) in data 09/10/2024, non risultano presenti annotazioni di costituzione di fondo patrimoniale.

Diritto d'abitazione.

Dagli accertamenti presso gli Uffici preposti, non risulta trascritto alcun diritto d'abitazione.

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:

Servitù di transito, stipulata il 25/03/1988 a firma di not. -DATO OSCURATO- ai nn. 4012 rep. 831 racc., trascritta il 20/04/1988 a Udine ai nn. 9191 R.G. e 7149 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da compravendita e costituzione servitù.

La formalità è riferita a CARLINO, fg. 26, mapp. 335 (poi mapp. 553, poi mapp. 565, ora mapp. 580).

La formalità colpisce anche beni immobili e soggetti non interessati dalla presente procedura esecutiva.

Si evidenzia che non è possibile determinare il posizionamento di questa servitù, così identificata nell'Atto notarile: "Per l'accesso al fondo rimanente ai venditori e distinto nel Catasto terreni con i mappali 328, 324, 327, 325, e 372 del foglio 26, la parte venditrice si riserva e costituisce, e la parte acquirente accetta, a carico del terreno venduto con il trascrivendo atto, distinto nel catasto terreni al foglio 26, mappale 335, servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici di trasporto, su una striscia di terreno larga costantemente metri lineari quattro, che, partendo dalla stradella interpodereale di accesso (a confine con il mappale 335 verso Est) correndo lungo il confine Sud del fondo servente, adduce al fondo dominante", in quanto non presenti elaborati grafici esplicativi allegati all'atto. Inoltre dovrebbe essere successivamente intervenuto un Piano di Riordino fondiario, riportato catastalmente come "Riordino fondiario del 22/04/2009 Pratica n. UD0350579 in atti dal 06/10/2009 revisione dividente demaniale, verbale di delimitazione n. 1836 del 12/01/09 (n. 10368.1/2009)" e una lottizzazione con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale d'iniziativa privata, "Comparto 7", collaudata, con cui peraltro è stata realizzata la viabilità pubblica di accesso ai fondi; non è possibile più individuare le particelle originarie sulle quali insisteva.

Convenzione edilizia per l'attuazione di un P.R.P.C. di iniziativa privata di tipo residenziale, stipulata il 15/04/2002 a firma di -DATO OSCURATO- Segretario comunale al n. rep. 773 di repertorio, trascritta il 09/05/2002 a Udine ai nn. 13914 R.G. e 10437 R.P., a favore di Comune di CARLINO, contro -DATO OSCURATO-, derivante da convenzione per l'attuazione di un P.R.P.C. di iniziativa privata di tipo residenziale.

La formalità colpisce anche beni immobili e soggetti non interessati dalla presente procedura esecutiva.

Trattasi della Lottizzazione - P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Comparto 7" del Comune di Carlino (UD), corredata di collaudo; tuttavia nell'Atto di Convenzione i proprietari della particella mapp. 335 (ora 580) vengono erroneamente individuati quali -DATO OSCURATO- per la quota di 1/3 ciascuno: avendo -DATO OSCURATO- Ivano venduto la particella al sig. -DATO OSCURATO- in data 25.03.1988, con atto di CV rep. 4012/831 del not. -DATO OSCURATO-, trascritto a Udine il 20.04.1988 ai nn. 9191/7149. In detto atto inoltre non viene citata la particella mapp. 371, poi fusa con il mapp. 335 ed insieme, in seguito a variazioni catastali, ora formanti le ppcc. 564 e 580.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 25/02/2020 a firma del Tribunale di Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 26/02/2020 a Udine ai nn. 4482 R.G. e 620 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita a CARLINO, fg. 26, mapp. 580, subb. 2 e 3, mapp. 564.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/04/2020 a firma del Tribunale di Udine ai nn. 450 di repertorio, iscritta il 07/05/2020 a Udine ai nn. 9172 R.G. e 1330 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita a CARLINO, fg. 26, mapp. 580, subb. 2 e 3, mapp. 564.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 03/04/2023 a firma del Tribunale di Udine ai nn. 1084 di repertorio, trascritta il 23/05/2023 a Udine ai nn. 12592 R.G. e 9815 R.P., a favore di -DATO OSCURATO-, contro -DATO OSCURATO-, derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a CARLINO, fg. 26, mapp. 580, subb. 2 e 3, mapp. 564.

La formalità colpisce anche altri beni immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamenti alla data del 23.09.2024.

Vige la continuità storica delle Trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-DATO OSCURATO-

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1988), con atto stipulato il 25/03/1988 a firma di -DATO OSCURATO- ai nn. rep. 4012, racc. 831, trascritto il 20/04/1988 a Udine ai nn. 9191 R.G. e 7149 R.P.

La formalità riguarda unicamente il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva. .

L'Atto di compravendita ha per oggetto le particelle mapp.li 371 e 335 del fg. 26, C.c. di Carlino (UD), successivamente fuse nella pc. mapp. 553, a sua volta frazionata in due particelle, mapp.li 564 e 565; la pc. 565 ha dato origine alla pc. mapp. 580.

Catastalmente viene citato anche un riordino fondiario "RIORDINO FONDIARIO del 22/04/2009 Pratica n. UD0350579 in atti dal 06/10/2009 REVISIONE DIVIDENTE DEMANIALE - VERBALE DI DELIMITAZIONE N.1836 DEL 12/01/09 (n. 10368.1/2009)", che non risulta trascritto, nè è stato ritrovato negli archivi comunali, nel quale sostanzialmente si riproponevano le particelle mapp.li 564 e 580 con le superfici attuali, leggermente differenti rispetto le precedenti (mapp. 564 mq. 183 invece che mq. 177 e mapp. 580 mq. 800 invece che mq. 823).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base di quanto messo a disposizione dagli Uffici pubblici consultati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. C/2003/12 e successive varianti, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e recinzione terreno di proprietà, rilasciata il 29/08/2003 con il n. 3743 di protocollo, **agibilità del 16/05/2005** con il n. 3743 di protocollo

Concessione edilizia in Variante n. V1C/2003/12, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e recinzione terreno di proprietà, rilasciata il 14/01/2004 con il n. 7255 di protocollo, **agibilità del 16/05/2005** con il n. 3743 di protocollo. Variante alla C.E. n. C/2003/12 del 29/08/2003.

Segnalazione certificata d'inizio attività n. S/2014/08, intestata a -DATO OSCURATO-, per lavori di realizzazione di due pensiline a protezione degli ingressi e di un frangisole, presentata il 06/06/2014 con il n. 3254 di protocollo.

Comunicazione di **fine lavori e certificato di collaudo finale del 23.07.2015.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

In forza di delibera consiliare n. 58 del 22.10.1998 - Variante n. 29, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in Zona C - residenziale non urbanizzata di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegato

Le particelle in esame sono ricomprese nel P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Comparto 7", collaudato come da Certificato di collaudo tecnico-amministrativo di data 23.02.2007 a firma dell'ing. Gianpaolo STEL, depositato presso il Comune di Carlino (UD) in data 26.02.2007, prot. n. 1175.

Vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Tutti i dati riportati nella presente sezione peritale sono stati desunti dall'apposita sezione presente sul sito internet ufficiale del Comune di Carlino (UD), in quanto ad esso rimandata dal Tecnico comunale, in seguito alla richiesta della copia della zonizzazione PRGC vigente o da documentazione trasmessa dallo stesso Ufficio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e confronto tra la documentazione e le prescrizioni normative.

Non è stato fornito il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015

L'immobile risulta **conforme**.

Dalle misurazioni a campione, si sono rilevate lievi difformità metriche, entro la tolleranza del 2%. Si specifica che vi è una maggiore dimensione del tramezzo tra l'ingresso ed il soggiorno, non rilevante ai fini edilizi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010 convertito con L. 122/2010

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- mancato accatastamento pergola bioclimatica;
- cambiamento di destinazione d'uso, al piano seminterrato, del vano magazzino in taverna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratiche di variazione Catasto Terreni e Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

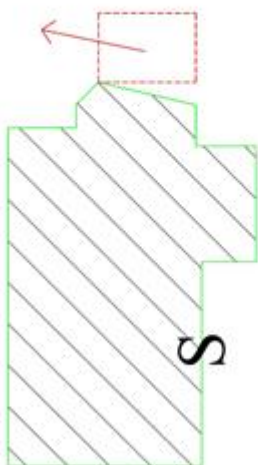
- Pratica di variazione Catasto terreni (PREGEO): €1.500,00
- Pratica di variazione Catasto Fabbricati (DOCFA): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

La struttura della pergola è stabilmente e permanentemente infissa.

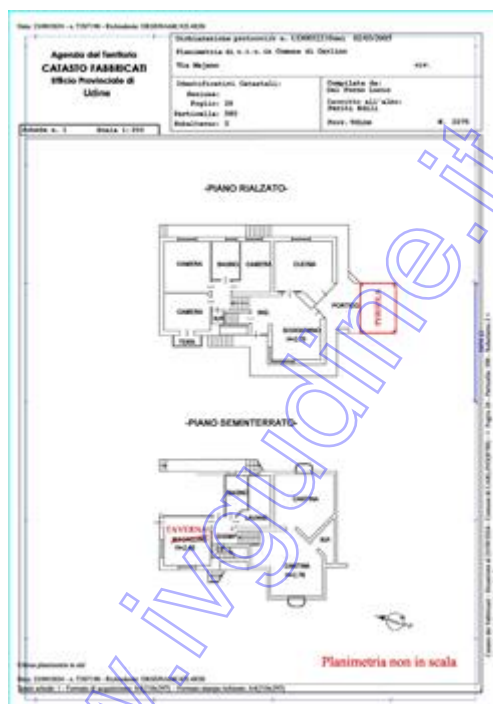
In fase di accatastamento si potrà inserire anche modificare la destinazione d'uso del vano magazzino in taverna.

Pergola da inserire in mappa catastale



Mapp. 580

Estratto da mappa Catasto Terreni



Difformità Catasto Terreni - Inserimento in mappa catastale della sagoma della pergola

Difformità Catasto Fabbricati - Inserimento in planimetria catastale della pergola e del cambio di destinazione d'uso da magazzino a taverna

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: Convenzione edilizia PRPC d'iniziativa privata "COMPARTO 7" - Art. 49 L.R. n. 52 del 19.11.1991 e successive modifiche ed integrazioni

Sono state rilevate le seguenti difformità: trattasi di Lottizzazione non conclusa, con mancata cessione delle aree al Comune, così come previsto dalla relativa Convenzione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Atto notarile

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese per Atto notarile di cessione gratuita al Comune: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non ipotizzabili

Questa situazione è riferita solamente a C.c. Carlino, fg. 26, mapp. 564.

L'Atto di convenzione edilizia di data rep. n. 773 not. -DATO OSCURATO-, Segretario comunale di Carlino (UD), trascritto a Udine il 09.05.2002 ai nn. 13914/10437, avente per oggetto il "Comparto 7", prevede all'art. 4, punto "a) cedere gratuitamente al Comune di Carlino le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tav. n. 9 in scala 1:500 la cui superficie sarà definita esattamente in sede di redazione del Piano di Frazionamento. La cessione di dette aree dovrà avvenire, previa richiesta del Comune, entro giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione; b) cedere gratuitamente al Comune di Carlino le aree di proprietà per quelle opere che eventualmente si rendessero necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; c) cedere al Comune di Carlino, come opera di urbanizzazione secondaria, l'area corrispondente alla zona di area verde. La cessione dovrà avvenire con le modalità di cui all'art. 498, comma 2°, lett. b) e c) della L.R. 52/91 come modificata ed integrata dalla L.R. 19/92, nonché secondo quanto previsto nel successivo art. 15".

Per quanto riguarda la tempistica di cessione delle aree, non si è in grado di definirla, in quanto dipendente dalla volontà comunale di acquisizione delle stesse.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Normativa di riferimento: Convenzione edilizia PRPC d'iniziativa privata "COMPARTO 7"

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- errata indicazione proprietari mapp. 335 (ora 580), quali -DATO OSCURATO-, per la quota di 1/3 ciascuno, di fatto e di diritto allora risultava proprietario per la quota di 1/1 unicamente il sig. -DATO OSCURATO-, soggetto esecutato (vedasi paragrafo provenienze 6.1);
- mancato inserimento della pc. 371 nell'Atto di convenzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Atto notarile di rettifica

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e spese per Atto di rettifica notarile: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita a C.c. Carlino, fg. 26, mapp.li 335 e 371 (ora mapp.li 564 e 580).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Normativa di riferimento: di settore

L'immobile risulta **conforme**.

Regolarità da riferirsi a quanto dichiarato nelle pratiche edilizie autorizzative al momento dell'installazione degli impianti.

BENI IN CARLINO VIA MAIANO 18, FRAZIONE MARANUTTO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola a CARLINO Via Maiano 18, frazione Maranutto, della superficie commerciale di **226,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-DATO OSCURATO-)

Villa singola, autorimessa, scoperto di pertinenza esclusiva, impianto fotovoltaico, terreno destinato a marciapiedi ed aiuole, Comune di Carlino (UD), loc. Maranutto, Via Maiano, nc. 18.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di prevalente, p.S1 mt. 2,78, p.T mt. 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 580 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: Via Maiano n. 12, piano: S1-T, intestato a -DATO OSCURATO-
Coerenze: La particella mapp. 580 confina a nord con la pc. 636, ad est con le ppcc. 261 e 263, a sud con la pc. 569, ad ovest con la pc. 564, tutte del fg. 26, C.c. di Carlino (UD). Il subalterno 2 del mapp. 580, fg. 26, C.c. di Carlino (UD) confina al piano terra su tutti i lati

con il sub. 1 (b.c.n.c.), al piano scantinato, per la parte interrata, parzialmente sui lati est, sud ed ovest, con il terreno sottostante il sub. 1 (b.c.n.c.), nonché per una porzione a nord ed est con il sub. 3.

- foglio 26 particella 580 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: Via Maiano n. 12, piano: T, intestato a -DATO OSCURATO-

Coerenze: La particella mapp. 580 confina a nord con la pc. 636, ad est con le ppcc. 261 e 263, a sud con la pc. 569, ad ovest con la pc. 564, tutte del fg. 26, C.c. di Carlino (UD). Il subalterno 3 del mapp. 580, fg. 26, C.c. di Carlino (UD) confina a nord e ad est con il sub. 1 (b.c.n.c.), a sud e ad ovest con il sub. 2.

- foglio 26 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 183, intestato a -DATO OSCURATO-

Coerenze: La particella mapp. 564 confina a nord con la pc. 560, ad est con la pc. 580, a sud con la pc. 568, ad ovest con la pc. 563, tutte del fg. 26, C.c. di Carlino (UD).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2003.



Prospetti nord ed ovest da Via Maiano



Prospetto principale ad ovest



Prospetti sud ed est



Prospetti sud ed ovest



Prospetti est e sud



Particella mapp. 564, esterna alla recinzione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale 1



Inquadramento territoriale 2



Inquadramento territoriale 3

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un'abitazione unifamiliare contenente un'autorimessa, con annesso scoperto pertinenziale comune destinato a giardino e percorsi ed un terreno esterno alla recinzione delimitante l'intera proprietà, destinato a marciapiedi ed aiuole ed impianto fotovoltaico installato sulla copertura.

L'edificazione è avvenuta tra gli anni 2003 e 2005; le caratteristiche costruttive e di finitura rispecchiano l'epoca di costruzione.

L'edificio si sviluppa su due piani, il piano terra è parzialmente interrato poichè il piano di campagna è sfalsato ed è ad una quota inferiore per circa la metà del fabbricato verso nord che quindi risulta su due piani fuori-terra, con un riporto di terreno si è interrata la rimanente porzione a sud, per cui risultano una parte di piano interrato ed una parte fuori-terra; i due piani risultano inoltre sfalsati anche longitudinalmente.

Il corpo di fabbrica ha una forma ad "L", con il lato più lungo parallelo a Via Maiano ed è collocato centralmente rispetto alla particella mapp. 580.

Il tutto ubicato nella località di Maranutto, località a sud-ovest del capoluogo di Comune, Carlino (UD), in una zona prettamente residenziale, ma servita sia commercialmente che dai trasporti in quanto si si trova nelle immediate prossimità del paese di Marano Lagunare (UD).

Si accede alla proprietà da Via Maiano, strada di lottizzazione, all'altezza del numero civico 18, sia da un accesso pedonale che da un accesso carrabile, provvisti di cancelli di chiusura automatizzati.

Percorrendo il viale carrabile si può accedere all'edificio attraverso due ingressi: la porta della taverna a nord (sub. 2) oppure il portone basculante dell'autorimessa (sub. 3).

Su questo piano si trovano inoltre un disimpegno, un bagno, una lavanderia, due cantine ed un ripostiglio, queste ultime ad un livello leggermente inferiore, nonchè il vano scale di salita al piano superiore.

Al livello superiore vi sono un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo ed un portico, ampliato da una pergola bioclimatica, il giardino pertinenziale, inerbito e piantumato ed interamente recintato.

La struttura portante è costituita (informazioni desunte dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie autorizzative depositate in Comune) da: fondazioni in c.a. a platea, murature in c.a. per la parte interrata e sistema trave-pilastro in c.a. per la parte in elevazione, copertura con solaio portante in muricci e tavelloni e sovrastante manto di copertura in tegole, solai di piano in travetti paralleli tipo Omnia Bausta, sul quale è installato un impianto fotovoltaico.

Le tramezzature interne sono in laterizio.

La pavimentazione prevalente è in piastrelle ceramiche, di cui sono rivestiti i muri in altezza nei bagni, nella lavanderia, nella taverna, nella parte al livello più basso è in cemento liscio; la zona notte, comprese le scale ed il disimpegno sono in parquet di legno. Le porte sono in legno, dotate di vetro o cieche, finestre in alluminio verniciato con vetrocamera, protette da persiane avvolgibili plastiche e da zanzariere.

Le murature sono intoncate e tinteggiate al civile.

Gli impianti presenti sono quello fotovoltaico di proprietà di soggetto terzo, non eseguito, ma ricompreso nella presente procedura, idro-termosanitario funzionante a gas metano con riscaldamento a pavimento, aria condizionata, impianto di irrigazione del giardino, antifurto (non funzionante su dichiarazione del proprietario).

Il soggiorno e la taverna sono dotati di caminetto.

Si segnala inoltre che il portico è stato ampliato con una struttura bioclimatica (non funzionante su dichiarazione del proprietario).

L'edificio necessita di manutenzione in quanto sono presenti diffuse macchie d'umidità lungo le pareti perimetrali della parte di edificio interrata, nell'angolo sud-est dell'autorimessa, nonchè sull'intradosso del solaio di copertura del portico.

Completa la proprietà una striscia di terreno ad ovest, che la separa dalla strada asfaltata, Via Majano, identificata con il mappale 564, adibita a strada asfaltata, marciapiede in cemento ed aiuola inerbita e

piantumata.



Cucina, piano rialzato (sub. 2)



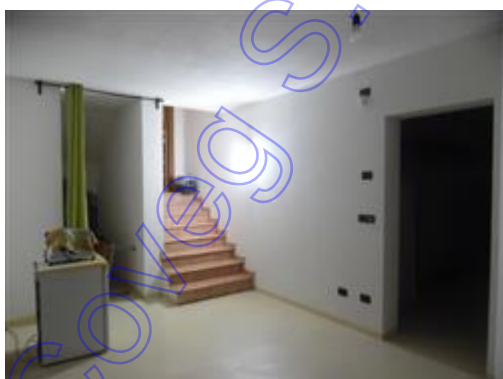
Soggiorno, piano rialzato (sub. 2)



Bagno, piano rialzato (sub. 2)



Camera, piano rialzato (sub. 2)



Cantina, piano seminterrato (sub. 2)



Autorimessa, piano seminterrato (sub. 3)

CONSISTENZA:

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

Immobiliari

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

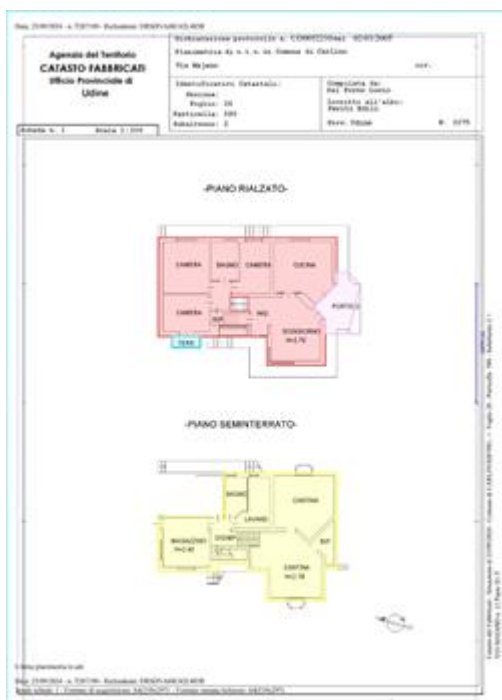
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione p.T sub. 2	128,64	x	100 %	=	128,64
Portico p.T (esclusa pergola bioclimatica) sub. 2	12,26	x	35 %	=	4,29
Terrazzo p.T sub. 2	2,38	x	25 %	=	0,60
Piano scantinato p.S1 sub. 2	114,24	x	50 %	=	57,12
Scoperto di pertinenza sub. 1 (bcnc)	657,38	x	5 %	=	32,87
Pergola	13,50	x	25 %	=	3,38
Totale:	928,40				226,90



Planimetria catastale - Carlino, fg. 26, mapp. 580, sub. 2



Planimetria catastale - Carlino, fg. 26, mapp. 580, sub. 3



Planimetria catastale con campitura superfici - Carlino, fg. 26, mapp. 580, sub. 2



Planimetria catastale con campitura superfici - Carlino, fg. 26, mapp. 580, sub. 3



Mappa catastale con campitura superficie scoperta - Carlino, fg. 26, mapp. 580, sub. 1 (bcnc)

ACCESSORI:

Impianto fotovoltaico

Identificazione catastale dell'immobile sul quale è installato:

- foglio 26 particella 580 sub. 2 (catasto fabbricati)

Impianto fotovoltaico alimentato da solare, installato sul tetto dell'abitazione, ubicato nel Comune di Carlino (UD), Via Maiano 18, di potenza pari a a 2,88 kW, n. identificativo impianto 733115 (fornito dall'esecutato), codice CENSIMP IM_0509909, codice SIGRAF nodo di connessione alla rete 155694, identificato sul punto di connessione alla rete Enel dal codice POD IT001E32509951.Scambio sul posto S.S.P. 00359481 (fornito dall'esecutato).

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Impianto fotovoltaico	-	X	-

Totale:	-	-
----------------	---	---

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: Euro/mq. 550,00

Valore massimo: Euro/mq. 800,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Valore minimo: Euro/mq. 550,00

Valore massimo: Euro/mq. 820,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'abitazione, autorimessa, deposito e scoperto di pertinenza (vedasi l'allegato procedimento estimativo), compreso il valore residuo dell'impianto fotovoltaico.

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato delle abitazioni in Carlino (UD), nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Si sono assunti i valori medi ricavati dai borsini immobiliari dell'anno 2023 della F.I.A.I.P. e dell'anno 2023 F.I.M.A.A. di Udine, riguardanti le abitazioni in Carlino (UD), per abitazioni civili abitabili/usato ricavandone dei valori minimi di €/mq. 550 e massimi di €/mq. 800,00 e 820,00, per un valore considerato di €/mq. 840,00, tenuto conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Si è inoltre considerato il valore residuo dell'impianto fotovoltaico con scambio sul posto, compreso della tariffa incentivante, alla data della presente valutazione, con installazione del 06/2012 e fine della tariffa incentivante alla data 06/2032.

Si è in particolare tenuto conto:

- della presenza di muffe/infiltrazioni nel piano seminterrato e nel portico;
- della presenza di un impianto fotovoltaico, installato senza la costituzione di un diritto di superficie;
- che la particella mapp. 564, esterna al recinto, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Carlino, così come previsto dalla Convenzione Edilizia collegata alla Lottizzazione - P.R.P.C. d'iniziativa privata denominato "Comparto 7", con assunzione degli oneri e spese per il trasferimento della proprietà a carico del proprietario.

Si segnala inoltre che, quale superficie dello scoperto pertinenziale, si è assunta quella risultante dalla differenza tra la superficie catastale complessiva della pc. 580 e quella coperta dal fabbricato su essa

insistente.

Inoltre si sono considerate le difformità edilizio-urbanistiche e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	226,89	x	840,00	=	190.587,60
Valore superficie accessori:	-	x	-	=	9.025,82
					199.613,42

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.199.613,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.199.613,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella

maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

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

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

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

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMA).

BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il

prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudentiali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Norma UNI 10750/2005

UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda); SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la

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

VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il valore corrente rappresenta il valore di mercato in un momento intermedio del ciclo di produzione legato alla valorizzazione in corso. Il valore corrente è quindi il valore di mercato in una fase intermedia del processo produttivo nella quale si considera possa essere scambiato nel mercato nello stato in cui si trova e definite le condizioni contrattuali. La stima del valore corrente può essere svolta secondo due formulazioni dette del valore retrospettivo (o passato) e del valore prospettivo (o futuro). In un processo di trasformazione, il valore retrospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla somma del valore di mercato all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima. Il valore prospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla differenza tra il valore di mercato all'avvenuta trasformazione e i costi da sostenere per completare il suo mutamento, dal momento della stima alla fine del ciclo produttivo, configurandosi così come valore di trasformazione. Il processo di trasformazione può riguardare l'edificazione di un'area, la ristrutturazione di un edificio, l'ampliamento di un immobile, la realizzazione di un impianto fotovoltaico e così di seguito. Il valore corrente mira a valutare l'immobile in sviluppo in genere ai fini del finanziamento e del trasferimento a un soggetto subentrante. In termini finanziari il valore retrospettivo si calcola con la somma dei montanti del valore (o prezzo) di mercato all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima. Il valore prospettivo si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato all'avvenuta trasformazione, scontato al momento intermedio e i valori dei costi da sostenere per completare il mutamento, scontati al momento intermedio.

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale o dalla documentazione edilizia autorizzativa.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Carlino (UD), osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. di Udine, F.I.M.A.A. di Udine

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	villa singola + impianto fotovoltaico	226,89	-	199.613,42	199.613,42
				199.613,42 €	199.613,42 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Oneri notarili	-1.000,00
	1.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce la quota intera per quanto riguarda la sostanza immobiliare, ma non colpisce l'impianto fotovoltaico, di proprietà di un soggetto non esecutato.

Si ritiene applicabile l'art. 2912 c.c., anche alla luce di quanto disposto dal G.E. interpellato per la questione, per il quale il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata, tenuto conto che per l'installazione dell'impianto fotovoltaico non è stato costituito un diritto di superficie e che costituisce un impianto funzionale all'immobile sul quale poggia, non può essere disgiunto dallo stesso senza arrecare pregiudizio alla sua funzione economica, arrecando allo stesso un deprezzamento (vedasi nel merito le sentenze di Cassazione n. 14863/00 e n. 17041/18).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): - €. 7.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.192.313,42

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: - €. 48.078,36
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: - €. 1.000,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
 Arrotondamento del valore finale: - €. 235,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.143.000,00

data 31/03/2025

il tecnico incaricato
 geom. Dania DRUSIN