



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

CAUSA CIVILE

RUOLO GENERALE 171/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

CONVENUTO PRINCIPALE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

PERIZIA TECNICA PER CAUSA CIVILE DIVISIONE GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Cortiula

CF: CRTFRZ67D16L483Y

con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO

telefono: 043340596

fax: 043340596

email: fabrizio@emmecquadro.eu

PEC: fabrizio.cortiula@pec.eppi.it



PREMESSE

A seguito della nomina del sottoscritto nell'ordinanza del 24.01.2025, il Giudice mi affidava il seguente incarico:

“Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari non eseguiti relativamente ai beni sopra indicati”.

“Verifichi altresì in capo a questi l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente”.

“Depositi telematicamente in cancelleria civile, nel fascicolo della divisione e 5 giorni prima dell'udienza copia aggiornata della relazione comprendente la stima dell'intero dei beni, e compaia all'udienza stessa per il giuramento”.

Dall'esame della documentazione in possesso riportata nei fascicoli, si illustra quanto richiesto.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI TUTTI I COMPROPRIETARI NON ESECUTATI :

Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11500 di repertorio e 4626 di racc., iscritta il 26/02/2013 a UDINE ai nn. Registro generale n. 4457 e registro particolare n. 552, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO.

Importo ipoteca: 290.000.

Importo capitale: 145.000.

Durata ipoteca: 28

ipoteca **volontaria**, (ESTINTA SUCCESSIVAMENTE AL DEPOSITO DELLA PERIZIA) stipulata il 24/09/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. Di repertorio 12093 e racc. 5023, iscritta il 26/09/2013 a UDINE ai nn. Registro generale 20237 e registro particolare nn. 2802, a favore di *** DATO OSCURATO***

, derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 240.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 10. IPOTECA SCADUTA

Comunicazione n. 3463 del 29/11/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2024

Cancellazione totale eseguita in data 09/12/2024 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs385/1993)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2024 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1553/2024 di repertorio, iscritta il 21/10/2024 a UDINE ai nn. 26109/3705, a favore di *** DATO OSCURATO***

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 12 -14 -15, MAPPALE 1053 E 1055

*** DATO OSCURATO*** dalla verifica fatta in data 05/03/2025 non risultano nuove iscrizioni per l'esecutata (si allega elenco delle iscrizioni)

Trascrizioni a favore:



*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 24/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11488 di repertorio e nn. 4617 di raccolta. Trascritto a Udine in data 19/02/2013 Registro particolare n. 2907 e registro generale n. 3863
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 10

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11499 di repertorio e nn. 4625 di raccolta. Trascritto a Udine in data 26/02/2013 Registro particolare n. 3382 e registro generale n. 4456
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 11-12

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 15/10/2015 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 13980 di repertorio e nn. 6410 di raccolta. Trascritto a Udine in data 05/11/2015 Registro particolare n. 18278 e registro generale n. 25541
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALI 1053-1055

*** DATO OSCURATO*** dalla verifica fatta in data 05/03/2025 non risultano nuove trascrizioni per l'esecutata (si anexa elenco delle trascrizioni)

EVENTUALI VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non ci sono vincoli ed oneri opponibili all'acquirente sul negozio mappale 374 sub. 14 e 15 del foglio 25 e sui mappali 1053 e 1055 del medesimo foglio. Da un'ispezione eseguita alla data odierna non ci sono contratti di affitto in essere per i beni oggetto di divisione.
Appartamento (Lotto 2) acquistato come prima casa nell'atto di rep. 11.499, appartamento di residenza

*** DATO OSCURATO***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI DEFINITI IN PERIZIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 196/2023

LOTTO 1

- foglio 25 particella 374 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 1.131,04 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: T, intestato a
*** DATO OSCURATO***
Coerenze: su tutti e quattro i lati con area condominiale
- foglio 25 particella 374 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: T, intestato a
*** DATO OSCURATO***
Coerenze: su tutti e quattro i lati con area condominiale
- foglio 25 particella 1053 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 49, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: VIA DELLA STAZIONE, piano: T, intestato a
*** DATO OSCURATO***
Coerenze: CONFINI IN SENSO ORARIO PARTENDO DA NORD: foglio 25 mappali 1055,1054,1052,375,374
- foglio 25 particella 1055 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 42, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, piano: T, intestato a
*** DATO OSCURATO***

LOTTO 2

- foglio 25 particella 374 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7



vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: 1-2,
intestato a *** DATO OSCURATO***

Si procede alla valutazione dei bani suddividendoli in LOTTO 1 e LOTTO 2. Tale suddivisione facilmente eseguibile solo tramite variazione castale per l'esatta individuazione delle parti comuni dell'immobile e più precisamente eseguendo PRIMA DELL'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI UNA VARIAZIONE CATASTALE DELLE AREE ADIACENTI ALL'IMMOBILE ASSEGNANDO COME DA PROSPETTO ALLEGATO LE AREE DI PERTINENZA ALLE UNITA' IMMOBILIARI (LOTTO 1 E LOTTO 2) E LE AREE COMUNI TRA I DUE LOTTI. LA VARIAZIONE ANDREBBE AD INDICARE LE ARRE ESCLUSIVE IN MODO DA ESCLUDERE AREE COMUNI OGGETTO DI SCREZI TRA ATTIVITA' E RESIDENZA.

SUDDIVISIONE LOTTI STATO ATTUALE
Foglio 25 mapp. 374 - Lotto 1 e 2

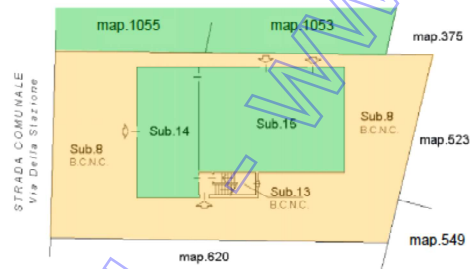
LEGENDA

Lotto 1

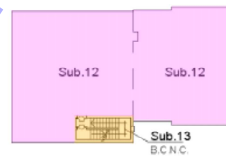
Lotto 2

Bene comune non censibile

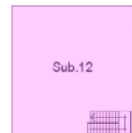
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

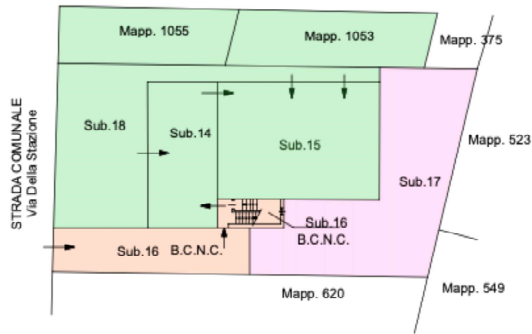


PIANTA PIANO SECONDO

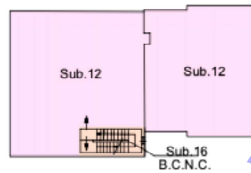


SUDDIVISIONE LOTTI CORRETTA DOPO VARIAZIONE CATASTALE
Foglio 25 mapp. 374 - Lotto 1 e 2

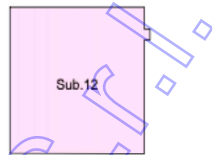
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



- LOTTO 1 - Subalterno 14 (Negozio)
Subalterno 15 (Laboratorio)
Subalterno 18 (Area urbana collegata al lotto 1)
Mappali 1055 e 1053 (Terreni)
- LOTTO 2 - Subalterno 12 (Abitazione)
Subalterno 17 (Area urbana collegata al lotto 2)
- Sub .16 BENE COMUNE NON CENSIBILE ai subalterni 12 e 14



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TARENTO VIALE DELLA STAZIONE 33, della superficie commerciale di **153,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 1/2 di piena proprietà (

Il LOTTO 1 comprende un'immobile, sito in Viale della Stazione n. 47 (errato il civico sulle schede catastali è stato riportato il n. 33) nel Comune di Tarcento e identificato al foglio catastale 25, particella 374, subalterni 14 e 15 e due terreni adiacenti all'area di pertinenza del fabbricato, identificati al foglio catastale 25 con i mappali 1053 e 1055. Sul PRGC del Comune di Tarcento l'edificio fa parte della zona omogenea B di completamento nello specifico nella sotto zona intensiva B1, mentre i terreni si trovano in zona B4, sotto zona di servizio. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra, al piano terra troviamo una pasticceria/bar con annesso tutto il laboratorio di produzione (lotto 1), mentre al piano primo troviamo un appartamento con un ampio terrazzo e una soffitta nel sottotetto (lotto 2), è presente poi il subalterno 13, Bene Comune Non Censibile, costituito dall'area di pertinenza esterna e il vano scala, comune. Il manto di copertura del fabbricato è in tegole, compreso di lattonerie e discendenti. L'area esterne è recintata su tre lati compreso dei terreni adiacenti (mappali 1053 e 1055). Nel fronte strada sono stati realizzati alcuni parcheggi a servizio dell'attività commerciale. Nella parte ovest del fondo è stato realizzato un cancello carraio di delimitazione della proprietà. All'esterno dell'edificio è presente una tettoia in ferro priva di autorizzazione edilizia, costituita da una struttura metallica con copertura in lamiera. Sarà necessaria la regolarizzazione della tettoia presentando una sanatoria edilizia/urbanistica e sanatoria strutturale al fine di adeguarsi alle normative vigenti. Prima della vendita dei lotti si dovrà provvedere a fare una variazione catastale identificando l'area occupata dalla tettoia abusiva da assegnare come area esclusiva al negozio (sub. 14) e ad identificare l'area adibita a parcheggio a servizio dell'attività sempre (sub. 14) vedi elaborato allegato. L'ingresso principale dell'immobile introduce direttamente nella zona destinata alla vendita e alla somministrazione, dove sono presenti sia il banco espositivo per i prodotti di panificazione e pasticceria, sia il bancone bar dedicato al servizio di caffetteria. E' presente inoltre la zona dei servizi con un bagno e un deposito, mentre nell'angolo opposto troviamo un disimpegno che fa da filtro tra questi ambienti e la parte di laboratorio. Le finiture della pavimentazione sono in piastrelle di colore grigio e la zona del bar è dotata di contro soffitto in cartongesso con illuminazione incassata. Le finiture presenti sono molto buone. Adiacente alla zona vendita, si trova il laboratorio di panificazione e pasticceria, destinato esclusivamente alla produzione e suddiviso in aree funzionali per la preparazione, cottura, e confezionamento dei prodotti, un magazzino e la zona spogliatoio con servizio igienico. Tutti questi ambienti sono rivestiti con pavimentazione e pareti in piastrelle ceramiche, per agevolare la pulizia e rispondere ai requisiti igienico-sanitari del settore. Nel magazzino è stata inserita una cella frigorifero, in questo luogo troviamo una grande quantità di muffa sia sul soffitto che sulle pareti. (si presume siano perdite provenienti dalla terrazza soprastante) L'impianto elettrico funzionante è installato sotto traccia nella zona del bar/pasticceria, garantendo un aspetto ordinato alle pareti, mentre nel laboratorio troviamo un'impiantistica a vista che serve le principali attrezzature del laboratorio, come forni, impastatrici e frigoriferi, con prese strategicamente disposte per garantire la funzionalità dell'attività. (l'esecutato non ha presentato le certificazioni degli impianti) Il riscaldamento non è presente nella parte di laboratorio, mentre la zona bar/pasticceria è riscaldata con radiatori elettrici e con scambiatori di calore. I serramenti presenti su tutto il piano terra sono di colore bianco in PVC Termopan comprensivi di zanzariere.



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

- foglio 25 particella 374 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 1.131,04 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: su tutti e quattro il lati con area condominiale
- foglio 25 particella 374 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: su tutti e quattro il lati con area condominiale
- foglio 25 particella 1053 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 49, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: VIA DELLA STAZIONE, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: CONFINI IN SENSO ORARIO PARTENDO DA NORD: foglio 25 mappali 1055,1054,1052,375,374
- foglio 25 particella 1055 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 42, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: CONFINI IN SENSO ORARIO PARTENDO DA NORD: strada comunale viale della stazione foglio 25 mappali 1054,1053,374

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.845,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.383,75

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Debitore e Coniuge proprietari per 1/2 cadauno.

PASTICCERIA E CAFFETTERIA COMPRESO LABORATORIO UTILIZZATO DAI PROPRIETARI



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ACCETTAZIONE ALL'EREDITA' IN MORTE DEL SIG. *** DATO OSCURATO*** IN DATA 13/12/2021
NOTAIO CUSSICH CHIARA REPERTORIO 2194/1714 TRASCRITTA A UDINE IL GORNO
21/12/2021 REG. PART. 26436 REG. GEN. 35348

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2024 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1553/2024 di repertorio, iscritta il 21/10/2024 a UDINE ai nn. 26109/3705, a favore di *** DATO OSCURATO***

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 12 -14 -15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11500/4626 di repertorio, iscritta il 26/02/2013 a UDINE ai nn. 4457/552, a favore di *** DATO OSCURATO***
derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 290000.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 28

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 12093/5023 di repertorio, iscritta il 26/09/2013 a UDINE ai nn. 20237/2802, a favore di *** DATO OSCURATO***

, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 10.

IPOTECA SCADUTA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3020/2023 di repertorio, trascritta il 26/09/2023 a UDINE ai nn. 23571/18202, a favore di *** DATO OSCURATO***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/01/2013), con atto stipulato il 24/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11488 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 10

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/01/2013), con atto stipulato il 24/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11488 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 10

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/01/2013), con atto stipulato il 28/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11499 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 11-12

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/01/2013), con atto stipulato il 28/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11499 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 11-12

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2015), con atto stipulato il 15/10/2015 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 13980 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALI 1053-1055

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2015), con atto stipulato il 15/10/2015 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 13980 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALI 1053-1055

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 (fino al 07/12/2012)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di NOTAIO BRUNO PANNELLA (dal 29/12/1990 fino al 24/01/2013), con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di NOTAIO BRUNO PANNELLA ai nn. 22839 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 10

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di NOTAIO BRUNO PANNELLA (dal 29/12/1990 fino al 28/01/2013), con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di NOTAIO BRUNO PANNELLA ai nn. 22839 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 11-12

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal



07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 5/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **12028**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di PROGETTO DI UNA CASA USO ABITAZIONE E FORNO PER LA PANIFICAZIONE, presentata il 02/12/1961 con il n. 012028 di protocollo, rilasciata il 27/02/1962 con il n. 12028 di protocollo, agibilità del 20/08/1962

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI N. **0**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE DUE AUTORIMESSE CON ANNESSO MAGAZZINO E LAVANDERIA, presentata il 17/04/1963 con il n. 002700 di protocollo, rilasciata il 12/04/1963

AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. **448/95**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di INSTALLAZIONE BOMBOLONE GPL, presentata il 10/11/1995 con il n. 17179 di protocollo, rilasciata il 14/11/1995

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA EDILIZIA N. **96/303**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE, presentata il 05/08/1996 con il n. 12477 di protocollo, rilasciata il 30/09/1996 con il n. 96/303 di protocollo

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER OPERE DI COMPLETAMENTO N.



2000/022, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di PROROGA E RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N. 96/303 DEL 30/09/1996, presentata il 27/01/2000 con il n. 1631 di protocollo, rilasciata il 21/02/2000 con il n. 2000/022 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4227**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di ESECUZIONE DI LAVORI INERENTI L'INSTALLAZIONE DI PARETI IN CARTONGESSO, presentata il 21/02/2002 con il n. 4227 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 4227 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **193**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO, presentata il 07/01/2009 con il n. 193 di protocollo, rilasciata il 07/01/2009 con il n. 193 di protocollo

RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE N. **2013/062** e successive varianti, intestata a *** DATO OS per lavori di PROGETTO PER LA RIDISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICA ALLE FACCIATE ESTERNE, presentata il 10/06/2013 con il n. 11934 di protocollo, rilasciata il 10/12/2013 con il n. 2013/062 di protocollo

SCIA DI VARIANTE AL P.C. N. 2013/062 N. **2014/111-0013**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di RIDISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE ALLE FACCIATE ESTERNE, presentata il 11/11/2014 con il n. 21430 di protocollo, rilasciata il 11/11/2014 con il n. 21430 di protocollo.

La variante finale consiste nella mancata realizzazione delle tettoia esterna (che verrà realizzata in un secondo tempo di cui sarà oggetto di nuova pratica edilizia)

SEGNALAZIONE CERTIFICATA (SCIA) N. **21431**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di SCIA AI FINI DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO, presentata il 12/09/2014 con il n. 0017923 di protocollo, rilasciata il 12/07/2014 con il n. 0017923 di protocollo.
Depositata al Comune di Tarcento in data 11/11/2014 prot. 21431

LICENZA DI AGIBILITA' N. **21683**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di RIDISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE DI FACCIATA, presentata il 11/11/2014 con il n. 21431/10-12 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 21683 di protocollo, agibilità del 14/11/2014 con il n. 2013/062 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B di completamento sottogonna B4 di servizio. Il titolo è riferito solamente al foglio 25 mappale 1053 e 1055

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B di completamento sottogonna B1 intensiva. Il titolo è riferito solamente al Foglio 25 mappale 374

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione della tettoia ingresso negozio (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO A COSTRUIRE E/O SCIA EDILIZIA E STATICA IN SANATORIA



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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA EDILIZIA: €2.500,00
- SANATORIA STATICA : €6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la tettoia esterna ingresso negozio, e piccoli spostamenti di tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: INSERIMENTO CATASTALE PREGEO E VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- PREGETO E DOCFA: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TARENTO VIALE DELLA STAZIONE 33

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TARENTO VIALE DELLA STAZIONE 33, della superficie commerciale di **153,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)
- 1/2 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)

Il LOTTO 1 comprende un'immobile, sito in Viale della Stazione n. 47 (errato il civico sulle schede catastali è stato riportato il n. 33) nel Comune di Tarcento e identificato al foglio catastale 25, particella 374, subalterni 14 e 15 e due terreni adiacenti all'area di pertinenza del fabbricato, identificati al foglio catastale 25 con i mappali 1053 e 1055. Sul PRGC del Comune di Tarcento l'edificio fa parte della zona omogenea B di completamento nello specifico nella sotto zona intensiva B1, mentre i terreni si trovano in zona B4, sotto zona di servizio. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra, al piano terra troviamo una pasticceria/bar con annesso tutto il laboratorio di produzione (lotto 1), mentre al piano primo troviamo un appartamento con un ampio terrazzo e una soffitta nel sottotetto (lotto 2), è presente poi il subalterno 13, Bene Comune Non Censibile, costituito dall'area di pertinenza esterna e il vano scala, comune. Il manto di copertura del fabbricato è in tegole, compreso di lattonerie e discendenti. L'area esterne è recintata su tre lati compreso dei terreni adiacenti (mappali 1053 e 1055). Nel fronte strada sono stati realizzati alcuni parcheggi a servizio dell'attività commerciale. Nella parte ovest del fondo è stato realizzato un cancello carraio di delimitazione della proprietà. All'esterno dell'edificio è presente una tettoia in ferro priva di autorizzazione edilizia, costituita da una struttura metallica con copertura in lamiera. Sarà necessaria



la regolarizzazione della tettoia presentando una sanatoria edilizia/urbanistica e sanatoria strutturale al fine di adeguarsi alle normative vigenti. Prima della vendita dei lotti si dovrà provvedere a fare una variazione catastale identificando l'area occupata dalla tettoia abusiva da assegnare come area esclusiva al negozio (sub. 14) e ad identificare l'area adibita a parcheggio a servizio dell'attività sempre (sub. 14) vedi elaborato allegato. L'ingresso principale dell'immobile introduce direttamente nella zona destinata alla vendita e alla somministrazione, dove sono presenti sia il banco espositivo per i prodotti di panificazione e pasticceria, sia il bancone bar dedicato al servizio di caffetteria. E' presente inoltre la zona dei servizi con un bagno e un deposito, mentre nell'angolo opposto troviamo un disimpegno che fa da filtro tra questi ambienti e la parte di laboratorio. Le finiture della pavimentazione sono in piastrelle di colore grigio e la zona del bar è dotata di contro soffitto in cartongesso con illuminazione incassata. Le finiture presenti sono molto buone. Adiacente alla zona vendita, si trova il laboratorio di panificazione e pasticceria, destinato esclusivamente alla produzione e suddiviso in aree funzionali per la preparazione, cottura, e confezionamento dei prodotti, un magazzino e la zona spogliatoio con servizio igienico. Tutti questi ambienti sono rivestiti con pavimentazione e pareti in piastrelle ceramiche, per agevolare la pulizia e rispondere ai requisiti igienico-sanitari del settore. Nel magazzino è stata inserita una cella frigorifero, in questo luogo troviamo una grande quantità di muffa sia sul soffitto che sulle pareti. (si presume siano perdite provenienti dalla terrazza soprastante) L'impianto elettrico funzionante è installato sotto traccia nella zona del bar/pasticceria, garantendo un aspetto ordinato alle pareti, mentre nel laboratorio troviamo un'impiantistica a vista che serve le principali attrezzature del laboratorio, come forni, impastatrici e frigoriferi, con prese strategicamente disposte per garantire la funzionalità dell'attività. (l'esecutato non ha presentato le certificazioni degli impianti) Il riscaldamento non è presente nella parte di laboratorio, mentre la zona bar/pasticceria è riscaldata con radiatori elettrici e con scambiatori di calore. I serramenti presenti su tutto il piano terra sono di colore bianco in PVC Termopan comprensivi di zanzariere.

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

- foglio 25 particella 374 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 1.131,04 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: su tutti e quattro il lati con area condominiale
- foglio 25 particella 374 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33 , piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: su tutti e quattro il lati con area condominiale
- foglio 25 particella 1053 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 49, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: VIA DELLA STAZIONE, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: CONFINI IN SENSO ORARIO PARTENDO DA NORD: foglio 25 mappali 1055,1054,1052,375,374
- foglio 25 particella 1055 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 42, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: CONFINI IN SENSO ORARIO PARTENDO DA NORD: strada comunale viale della stazione foglio 25 mappali 1054,1053,374

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

al di sopra della media

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.

Di aver ispezionato di persona la proprietà.

Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.

Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.

Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenza statiche.

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.

Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;



Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	77,30	x	100 %	=	77,30
LABORATORIO	153,10	x	50 %	=	76,55
Totale:	230,40				153,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fabbricato ad uso commerciale con buone finiture. Superficie commerciale mq. 153,85 x 1.300,00 = 200.005,00

Terreno edificabile mappale 1053 di mq. 49,00 x euro/mq. 70,00 = €. 3.430,00

Terreno edificabile mappale 1055 di mq. 42,00 x euro/mq. 70,00 = €. 2.940,00

TOTALE COMPLESSIVO FABBIRCATO USO COMMERCIALE E TERRENI DI PERTINENZA
€. 206.375,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **206.345,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **206.345,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **206.345,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



FIMAA. Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 semestre 2°.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di TARCENTO, osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

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	negozio	153,85	0,00	206.345,00	206.345,00
				206.345,00 €	206.345,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

SI CONSIGLIA DI ESEGUIRE PRIMA DELLA VENDITA UNA VARIAZIONE CATASTALE DELLE AREE ADIACENTI ALL'IMMOBILE ASSEGNANDO COME DA PROSPETTO ALLEGATO LE AREE DI PERTINENZA ALLE UNITA' IMMOBILIARI (LOTTO 1 E LOTTO 2) E LE AREE COMUNI TRA I DUE LOTTI. LA VARIAZIONE ANDREBBE AD INDICARE LE ARRE ESCLUSIVE IN MODO DA ESCLUDERE AREE COMUNI OGGETTO DI SCREZI TRA ATTIVITA' E RESIDENZA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.845,00**

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: **€. 48.461,25**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.383,75**



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TARENTO VIALE DELLA STAZIONE 33, della superficie commerciale di 201,25 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***
- 1/2 di piena proprietà

Il LOTTO 2 comprende un'unità immobiliare, sita in Viale della Stazione n. 47 (errato il civico sulle schede catastali è stato riportato il n. 33) nel Comune di Tarcento e identificata al foglio catastale 25, particella 374, subalterno 12. Sul PRGC del Comune di Tarcento l'edificio fa parte della zona omogenea B di completamento nello specifico nella sotto zona intensiva B1. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra, al piano terra troviamo una pasticceria/bar con annesso tutto il laboratorio di produzione (lotto 1), mentre al piano primo troviamo un appartamento con un ampio terrazzo e una soffitta nel sottotetto (lotto 2), è presente poi il subalterno 13, Bene Comune Non Censibile, costituito dall'area di pertinenza esterna e il vano scala, comune. Il manto di copertura del fabbricato è in tegole, compreso di lattonerie e discendenti. L'area esterne è recintata su tre lati compreso dei terreni adiacenti (mappali 1053 e 1055). Nel fronte strada sono stati realizzati alcuni parcheggi a servizio dell'attività commerciale. Nella parte ovest del fondo è stato realizzato un cancello carraio di delimitazione della proprietà. All'esterno dell'edificio è presente una tettoia in ferro priva di autorizzazione edilizia, costituita da una struttura metallica con copertura in lamiera (presente nel lotto 1). Prima della vendita dei lotti si dovrà provvedere a fare una variazione catastale identificando l'area occupata dalla tettoia abusiva da assegnare come area esclusiva al negozio (sub. 14 lotto 1) e ad identificare l'area adibita a parcheggio a servizio dell'attività sempre (sub. 14 lotto 1) vedi elaborato allegato. L'appartamento, posto al piano primo, a cui si accede dal vano scala comune, è composto da un ingresso che affaccia direttamente nella zona giorno open space, che comprende un ampio salotto, zona pranzo e una cucina a vista; da qui si può accedere, tramite due porte finestra ad un terrazzo molto grande realizzato sulla copertura del laboratorio sottostante (si presume che dal terrazzo ci siano alcune infiltrazioni al sottostante laboratorio). Le finiture sono molto buone, troviamo un caminetto di arredo (stube) ed in una parte di salotto realizzata con controsoffitto e faretto. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento. A sinistra dell'ingresso troviamo un disimpegno su cui si affacciano tutti i vani della zona notte: due bagni rivestiti in piastrelle di ceramica e tre camere. Le finestre delle camere sono state realizzate come porta finestre (H. ml. 2,40) che in progetto prevedevano l'installazione di ringhiere in ferro atte a proteggere l'uscita in quanto la tettoia non doveva essere realizzata (variante finale depositata in Comune dove la tettoia non appartiene negli elaborati). Queste ringhiere non sono state realizzate e quindi è assolutamente necessario installarle altrimenti l'appartamento non risulta agibile e pericoloso per la caduta dall'alto. Dal vano scala comune, si accede al piano secondo (sottotetto) adibito a soffitta. Questa risulta intonacata sulle pareti perimetrali mentre i pavimenti sono allo stato grezzo. All'interno della soffitta troviamo l'accumulo dell'acqua sanitaria prodotta dai pannelli solari. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato separato dalla unità commerciale ed è alimentato a metano. La caldaia si trova posizionata nel sottoscala ed alimenta solo il piano primo. Nell'appartamento abbiamo notato che manca l'installazione dei termosifoni e sono presenti sole le predisposizioni (tubi di arrivo). L'impianto elettrico funzionante è installato sottotraccia e troviamo inoltre la presenza di una climatizzazione estiva.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 374 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: 1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: su tutti e quattro il lati con area condominiale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.875,00
Data della valutazione:	19/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Debitore e Coniuge proprietari per 1/2 cadauno.

APPARTAMENTO UTILIZZATO COME ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ACCETTAZIONE ALL'EREDITA' IN MORTE DEL SIG. ***** DATO OSCURATO***** IN DATA 13/12/2021
NOTAIO CUSSICH CHIARA REPERTORIO 2194/1714 TRASCRITTA A UDINE IL GORNO
21/12/2021 REG. PART. 26436 REG. GEN. 35348

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2024 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1553/2024 di repertorio, iscritta il 21/10/2024 a UDINE ai nn. 26109/3705, a favore di *** DATO OSCURATO***

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 12 -14 -15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11500/4626 di repertorio, iscritta il 26/02/2013 a UDINE ai nn. 4457/552, a favore di *** DATO OSCURATO***
derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 290000.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 28

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/09/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 12093/5023 di repertorio, iscritta il 26/09/2013 a UDINE ai nn. 20237/2802, a favore di *** DATO OSCURATO***

, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 10.

IPOTECA SCADUTA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 3020/2023 di repertorio, trascritta il 26/09/2023 a UDINE ai nn. 23571/18202, a favore di *** DATO OSCURATO***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/01/2013), con



atto stipulato il 24/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11488 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 10

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/01/2013), con atto stipulato il 24/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11488 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 10

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/01/2013), con atto stipulato il 28/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11499 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 11-12

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/01/2013), con atto stipulato il 28/01/2013 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 11499 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 PARTICELLA 374 SUB. 11-12

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2015), con atto stipulato il 15/10/2015 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 13980 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALI 1053-1055

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2015), con atto stipulato il 15/10/2015 a firma di NOTAIO CHIOVARI FILIPPO ai nn. 13980 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALI 1053-1055

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1 (fino al 07/12/2012)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di NOTAIO BRUNO PANNELLA (dal 29/12/1990 fino al 24/01/2013), con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di NOTAIO BRUNO PANNELLA ai nn. 22839 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 10

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di NOTAIO BRUNO PANNELLA (dal 29/12/1990 fino al 28/01/2013), con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di NOTAIO BRUNO PANNELLA ai nn. 22839 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 374 SUB. 11-12

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 5/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808



*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** e (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/15, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO*** (dal 07/12/2012 fino al 15/10/2015), registrato il 27/03/2013 a UDINE ai nn. 973 VOL. 9990/13, trascritto il 24/05/2013 a UDINE ai nn. 44674/30818.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 25 MAPPALE 1053/1055 ex mappali 166/808

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **12028**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di PROGETTO DI UNA CASA USO ABITAZIONE E FORNO PER LA PANIFICAZIONE, presentata il 02/12/1961 con il n. 012028 di protocollo, rilasciata il 27/02/1962 con il n. 12028 di protocollo, agibilità del 20/08/1962

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI N. **0**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE DUE AUTORIMESSE CON ANNESSO MAGAZZINO E LAVANDERIA, presentata il 17/04/1963 con il n. 002700 di protocollo, rilasciata il 12/04/1963

AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. **448/95**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di INSTALLAZIONE BOMBOLONE GPL, presentata il 10/11/1995 con il n. 17179 di protocollo, rilasciata il 14/11/1995

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORNTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA EDILIZIA N. **96/303**, intestata a *** DATO OSCURATO***A, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE, presentata il 05/08/1996 con il n. 12477 di protocollo, rilasciata il 30/09/1996 con il n. 96/303 di protocollo

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER OPERE DI COMPLETAMENTO N. **2000/022**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di PROROGA E RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N. 96/303 DEL 30/09/1996, presentata il 27/01/2000 con il n. 1631 di protocollo, rilasciata il 21/02/2000 con il n. 2000/022 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **4227**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di ESECUZIONE DI LAVORI INERENTI L'INSTALLAZIONE DI PARETI IN CARTONGESSO, presentata il 21/02/2002 con il n. 4227 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. 4227 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **193**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL FABBRICATO, presentata il 07/01/2009 con il n. 193 di protocollo, rilasciata il 07/01/2009 con il n. 193 di protocollo

RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE N. **2013/062** e successive varianti, intestata a *** DATO OS***, per lavori di PROGETTO PER LA RIDISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICA ALLE FACCIATE ESTERNE, presentata il 10/06/2013 con il n. 11934 di protocollo, rilasciata il 10/12/2013 con il n. 2013/062 di protocollo



SCIA DI VARIANTE AL P.C. N. 2013/062 N. **2014/111-0013**, intestata a (***) DATO OSCURATO (***) , per lavori di RIDISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE ALLE FACCIATE ESTERNE, presentata il 11/11/2014 con il n. 21430 di protocollo, rilasciata il 11/11/2014 con il n. 21430 di protocollo.

La variante finale consiste nella mancata realizzazione delle tettoia esterna (che verrà realizzata in un secondo tempo di cui sarà oggetto di nuova pratica edilizia)

SEGNALAZIONE CERTIFICATA (SCIA) N. **21431**, intestata a (***) DATO OSCURATO (***) per lavori di SCIA AI FINI DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO, presentata il 12/09/2014 con il n. 0017923 di protocollo, rilasciata il 12/07/2014 con il n. 0017923 di protocollo.
Depositata al Comune di Tarcento in data 11/11/2014 prot. 21431

LICENZA DI AGIBILITA' N. **21683**, intestata a (***) DATO OSCURATO (***) per lavori di RIDISTRIBUZIONE INTERNA E MODIFICHE DI FACCIATA, presentata il 11/11/2014 con il n. 21431/10-12 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 21683 di protocollo, agibilità del 14/11/2014 con il n. 2013/062 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B di completamento sottogonna B4 di servizio. Il titolo è riferito solamente al foglio 25 mappale 1053 e 1055

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B di completamento sottogonna B1 intensiva. Il titolo è riferito solamente al Foglio 25 mappale 374

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLI SPOSTAMENTI DI TRAMEZZATURE RICONDUCEBILI AD ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA ART. 16 DELLA L.R. 19/2009 (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI PROTEZIONE PARAPETTI CHE SI AFFACCIANO SULLA TERRAZZA NON PRATICABILE (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: INSTALLAZIONE DI PARAPETTI COME DA PROGETTO DEPOSITATO

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

Costi di regolarizzazione:

- PARAPETTI: € 3.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLE VARIAZIONI DI TRAMEZZATURE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA



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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TARENTO VIALE DELLA STAZIONE 33

APPARTAMENTO

DICUI AL PUNTO A

appartamento a TARENTO VIALE DELLA STAZIONE 33, della superficie commerciale di **201,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà *** DATO OSCURATO***
- 1/2 di piena proprietà

Il LOTTO 2 comprende un'unità immobiliare, sita in Viale della Stazione n. 47 (errato il civico sulle schede catastali è stato riportato il n. 33) nel Comune di Tarcento e identificata al foglio catastale 25, particella 374, subalterno 12. Sul PRGC del Comune di Tarcento l'edificio fa parte della zona omogenea B di completamento nello specifico nella sotto zona intensiva B1. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra, al piano terra troviamo una pasticceria/bar con annesso tutto il laboratorio di produzione (lotto 1), mentre al piano primo troviamo un appartamento con un ampio terrazzo e una soffitta nel sottotetto (lotto 2), è presente poi il subalterno 13, Bene Comune Non Censibile, costituito dall'area di pertinenza esterna e il vano scala, comune. Il manto di copertura del fabbricato è in tegole, compreso di lattonerie e discendenti. L'area esterne è recintata su tre lati compreso dei terreni adiacenti (mappali 1053 e 1055). Nel fronte strada sono stati realizzati alcuni parcheggi a servizio dell'attività commerciale. Nella parte ovest del fondo è stato realizzato un cancello carraio di delimitazione della proprietà. All'esterno dell'edificio è presente una tettoia in ferro priva di autorizzazione edilizia, costituita da una struttura metallica con copertura in lamiera (presente nel lotto 1). Prima della vendita dei lotti si dovrà provvedere a fare una variazione catastale identificando l'area occupata dalla tettoia abusiva da assegnare come area esclusiva al negozio (sub. 14 lotto 1) e ad identificare l'area adibita a parcheggio a servizio dell'attività sempre (sub. 14 lotto 1) vedi elaborato allegato. L'appartamento, posto al piano primo, a cui si accede dal vano scala comune, è composto da un ingresso che affaccia direttamente nella zona giorno open space, che comprende un ampio salotto, zona pranzo e una cucina a vista; da qui si può accedere, tramite due porte finestra ad un terrazzo molto grande realizzato sulla copertura del laboratorio sottostante (si presume che dal terrazzo ci siano alcune infiltrazioni al sottostante laboratorio). Le finiture sono molto buone, troviamo un caminetto di arredo (stube) ed in una parte di salotto realizzata con controsoffitto e faretti. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento. A sinistra dell'ingresso troviamo un disimpegno su cui si affacciano tutti i vani della zona notte: due bagni rivestiti in piastrelle di ceramica e tre camere. Le finestre delle camere sono state realizzate come porta finestre (H. ml. 2,40) che in progetto prevedevano l'installazione di ringhiere in ferro atte a proteggere l'uscita in quanto la tettoia non doveva essere realizzata (variante finale depositata in Comune dove la tettoia non appartiene negli elaborati). Queste ringhiere non sono state realizzate e quindi è assolutamente necessario installarle altrimenti l'appartamento non risulta agibile e pericoloso per la caduta dall'alto. Dal vano scala comune, si accede al piano secondo (sottotetto) adibito a



soffitta. Questa risulta intonacata sulle pareti perimetrali mentre i pavimenti sono allo stato grezzo. All'interno della soffitta troviamo l'accumulo dell'acqua sanitaria prodotta dai pannelli solari. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato separato dalla unità commerciale ed è alimentato a metano. La caldaia si trova posizionata nel sottoscala ed alimenta solo il piano primo. Nell'appartamento abbiamo notato che manca l'installazione dei termosifoni e sono presenti sole le predisposizioni (tubi di arrivo). L'impianto elettrico funzionante è installato sottotraccia e troviamo inoltre la presenza di una climatizzazione estiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 374 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: 1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
Coerenze: su tutti e quattro i lati con area condominiale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali.

Di aver ispezionato di persona la proprietà.

Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo.

Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima.

Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenza statiche.

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc.

Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.



Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.

Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni.

Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;

Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	149,05	x	100 %	=	149,05
TERRAZZA	109,00	x	20 %	=	21,80
SOFFITTA	152,00	x	20 %	=	30,40
Totale:	410,05				201,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO CON AMPIO TERRAZZO E SOFFITTA
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 201,25 X €/MQ. 1050,00

TOTALE COMPLESSIVO €. 211.312,50 ARROTONDATO A €. 211.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **211.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 211.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 211.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA. Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 semestre 2°.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di TARCENTO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	201,25	0,00	211.000,00	211.000,00
				211.000,00 €	211.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

SI CONSIGLIA DI ESEGUIRE PRIMA DELLA VENDITA UNA VARIAZIONE CATASTALE DELLE AREE ADIACENTI ALL'IMMOBILE ASSEGNANDO COME DA PROSPETTO ALLEGATO LE AREE DI PERTINENZA ALLE UNITA' IMMOBILIARI (LOTTO 1 E LOTTO 2) E LE AREE COMUNI TRA I DUE LOTTI. LA VARIAZIONE ANDREBBE AD INDICARE LE ARRE ESCLUSIVE IN MODO DA ESCLUDERE AREE COMUNI OGGETTO DI SCREZI TRA ATTIVITA' E RESIDENZA.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.500,00
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:	€. 51.625,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€. 154.875,00

PROGETTO DIVISIONALE

Come già definito in precedenza si sono formalizzati due lotti (Lotto 1 e Lotto 2) di seguito si riportano in dettaglio i valori dei lotti ed i conguagli.

LOTTO 1

- foglio 25 particella 374 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, rendita 1.131,04 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: T,
- foglio 25 particella 374 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33 , piano: T,
- foglio 25 particella 1053 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 49, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: VIA DELLA STAZIONE, piano: T,
- foglio 25 particella 1055 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOREO, superficie 42, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, piano: T,

TOTALE LOTTO 1 €. 193.854,00

LOTTO 2

- foglio 25 particella 374 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA STAZIONE, 33, piano: 1-2,

TOTALE LOTTO 2 €. 206.500,00

QUADRO RIASSUNTIVO LOTTI

LOTTO 1	€. 193.854,00
LOTTO 2	€. 206.500,00
TOTALE COMPLESSIVO	€. 400.354,00



QUOTE DI SPETTANZA

*** DATO OSCURATO*** €. 200.177,00
*** DATO OSCURATO*** €. 200.177,00

ASSEGNO A *** DATO OSCURATO***

LOTTO 1 €. 193.854,00

	Quota di spettanza	Conguaglio
*** DATO OSCURATO***	€. 200.177,00	6.623,00
*** DATO OSCURATO***	€. 200.177,00	-6.623,00

ASSEGNO A *** DATO OSCURATO***

LOTTO 2 €. 206.500,00

	Quota di spettanza	Conguaglio
*** DATO OSCURATO***	€. 200.177,00	6.623,00
*** DATO OSCURATO***	€. 200:177,00	-6.623,00

Ritenendo di aver risposto in modo completo ed esauriente all'incarico affidato, si considerano concluse le stesse operazioni peritali affidate allo scrivente

Tolmezzo li 05/03/2025

il CTU
Fabrizio Cortiula

