



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MARIA CRISTINA BELLINI

CF:BLLMCR67H65E098K

con studio in UDINE (UD) viale Venezia 107

telefono: 0481534966

email: g.mcristinabellini@gmail.com

PEC: mariacristina.bellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato residenziale unifamiliare** a TOLMEZZO via Bandiera 6/A, frazione Cadunea, della superficie commerciale di **135,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un ex fabbricato rurale costituito in origine da una vecchia stalla e da un fienile, che in seguito al terremoto del 1976, sono stati danneggiati e poi ristrutturati assumendo l'attuale destinazione residenziale. Il fabbricato è costituito da un'unica abitazione che si sviluppa su due piani collegati da scala interna ed da deposito con cantina in aderenza con accesso dalla corte. Gli immobili sono ubicati nel semicentro dell'abitato di Cadunea, frazione del comune di Tolmezzo, in via Bandiera n° 6/A, a ridosso del rio Aip, caratterizzata da fabbricati aventi la stessa destinazione e tipologia edilizia e da terreni agricoli e boschi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,30 mt. piano terra - 2,70 mt. primo piano. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 604 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 288,85 Euro, indirizzo catastale: via Bandiera n. 6/A, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Vicinale Cadunea pedonale, con accesso dalla via Bandiera, il Rio Aip, e con le particelle 756 e 523

La cointestatario è deceduta a Tolmezzo il 25.02.2018 e gli eredi sono l'esecutato e la sorella, che non avendo accettato l'eredità nei termini prescritti dal Tribunale di Udine, ha perso il diritto di accettare, pertanto l'unico erede sarà l'esecutato. Si segnala che il problema della mancata presentazione della successione dovrà essere risolto a cura del precedente, al fine di avere la corretta intestazione dell'immobile. Inoltre la pc. 523, (giardino) pur non essendo in proprietà alla ditta eseguita, è recintata assieme al fabbricato e viene utilizzata come pertinenza dell'abitazione.

L'intero edificio sviluppa due piani, uno intero e uno parzialmente piani fuori terra, parzialmente uno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.407,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.805,25
Data della valutazione:	28/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Nell'immobile risultano residenti l'esecutato e la signora

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di contratti di locazione attivi.

Il sopralluogo è stato eseguito il 10 febbraio 2023 alle ore 9,30 alla presenza dell'incaricato dell'IVG, custode, con il quale si è verificato visivamente il bene.

DICHIARAZIONE:

la sottoscritta valutatrice immobiliare dichiara:

di non aver eseguito sondaggi 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. amianto) 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 carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;

di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. *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 18/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 688/2021 di repertorio, iscritta il 25/11/2021 a Udine ai nn. 32481/47031, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Decreto Ingiuntivo nr. 688/21 del 18.06.2021 Tribunale di Udine.

Importo ipoteca: 35.000,00.

Importo capitale: 18.129,19.

Annotazione n. 21 del 04/01/2023 (Cessione dell'Ipoteca) a favore di ***** DATO OSCURATO *****

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 87/2022 di repertorio, trascritta il 16/08/2022 a Udine ai nn. 17650/23643, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 07/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 105/2022 di repertorio, trascritta il 16/09/2022 a Udine ai nn. 25819/19238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento 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:

La signora *** DATO OSCURATO *** , madre dell'esecutato, è deceduta il 25.02.2018, senza lasciare disposizioni testamentarie e lasciando a sè superstiti i figli, *** DATO OSCURATO *** che non hanno provveduto a presentare la Denuncia di successione, passaggio mancante per l'assegnazione dell'intera proprietà all'esecutato, poichè la signora *** DATO OSCURATO *** non ha accettato l'eredità, come risulta dal certificato del tribunale di Udine d.d. 09.06.2021.- Tale passaggio mancante dovrà essere predisposto a cura del precedente. Benchè non vi sia un atto esplicito di accettazione dell'eredità, vi è prova documentale in quanto l'esecutato si è trasferito a vivere nell'abitazione della *de cuius*, trasferendovi la residenza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/10/2007), con atto stipulato il 13/10/2007 a firma di Ufficio del Registro, registrato il 23/09/2010 a Tolmezzo ai nn. 548/9990, trascritto il 13/12/2010 a Udine ai nn. 23161/34172.

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE ALL'EREDITA' - ma ha accettato implicitamente intervenendo come comproprietario nella causa di divisione dei beni caduti nella successione - Causa n° 5180/17 Conc. 57/17 Tribunale Udine

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/10/2007), con atto stipulato il 13/10/2007, registrato il 23/09/2010 a Tolmezzo ai nn. 548/9990, trascritto il 13/12/2010 a Udine ai nn. 23161/34172.

Deceduta a Tolmezzo (UD) il 25.02.2018 - Non è stata presentata la relativa denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di divisione(immobiliare) (dal 11/11/2017), con atto stipulato il 11/11/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2940 di repertorio, registrato il 11/01/2018 a Udine ai nn. 117, trascritto il 23/03/2018 a Udine ai nn. 6965/5208.

Deceduta a Tolmezzo (UD) il 25.02.2018 - Non è stata presentata la relativa denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/08/1979 fino al 13/10/2007), con atto stipulato il 23/08/1979 a firma di notaio Moro ai nn. 35140/17916 di repertorio, registrato il 04/09/1979 a Tolmezzo ai nn. 1563/223, trascritto il 10/09/1979 a Udine ai nn. 17746/14671

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/10/2007 fino al 11/11/2017), con atto stipulato il 11/11/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2940/17 di repertorio, registrato il 11/01/2018 a Udine ai nn. 117, trascritto il 23/03/2018 a Udine ai nn. 6965/5208

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3996/82** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per riparazione ed adeguamento antisismico dell'alloggio di abitazione L.R. 30/77, rilasciata il 18/11/1982 con il n. 3996 di protocollo, agibilità del 19/03/1986 con il n. 510/UR Prog. n° 6 capo III di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI vani ad accezione finitura vano scale ed esterna

1° Variante al progetto L. 30/77 Concessione edilizia d.d. 18/11/1982 N. **3957/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per riparazione ed adeguamento antisismico dell'alloggio di abitazione , rilasciata il 15/10/1984 con il n. 3957/84 di protocollo, agibilità del 19/03/1986 con il n. 510/UR Prog. n° 6 capo III di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI vani ad accezione finitura vano scale ed esterna

Variante n° 2 incorso d'opera alla Concessione edilizia d.d. 18/11/1982 - L.R. 312/1985 n° 47 - Concessione edilizia in sanatoria N. **3957/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica della quota di imposta del solaio di interpiano , rilasciata il 10/03/1986 con il n. 3957/86 di protocollo, agibilità del 19/03/1986 con il n. 510/UR Prog. n° 6 capo III di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI vani ad accezione finitura vano scale ed esterna

Autorizzazione edilizia N. **1405/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Apertura porta in sostituzione finestra, presentata il 01/03/1988 con il n. 3578 di protocollo, rilasciata il 07/03/1988 con il n. 1405/88 di protocollo

Concessione edilizia N. **5106/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Finitura oltre il minimo abitabile L.R. 30/77, rivestimento della scala interna e intonacatura pareti esterne lato Est e Nord, presentata il 10/05/1988 con il n. 7834 di protocollo, rilasciata il 24/05/1988 con il n. 5106/88 di protocollo

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 e L.R. 26/2004 N. **1656/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato accessorio all'abitazione adibito a cantina e deposito, presentata il 10/12/2004 con il n. 35493 di protocollo, rilasciata il 28/03/2023 con il n. 6891 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parte di deposito e cantina indicato nel progetto.

In seguito alla presentazione del progetto è stato realizzato un ampliamento verso la corte interna e sono stati aperti un foro porta ed un foro finestra che sono esclusi dalla presente pratica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 11/PRES del 24.04.2018, l'immobile ricade in zona ZONA B - sottozona B3 - Residenziale estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona comprende le aree di recente completamento e di espansione già urbanizzate e con alto grado di saturazione edilizia. Il piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e si propone di consolidare e completare con analogo assetto le porosità esistenti. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, servizi, direzionale, commerciale al dettaglio (inferiori a 400 mq. di superficie di vendita), artigianale e servizi e attrezzature collettive. Procedure di attuazione : Intervento diretto. Interventi ammessi : Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, attività edilizia libera e attività edilizia libera asseverata. Indici urbanistici ed edilizi: IF - max. 0,90 mc/mq.; RC - max 30%; H - max.8,50 ml.; DE - come previsto dal regolamento edilizio, in aderenza in caso di pareti entrambi cieche; DC - 5,00 ml salvo i casi di edificazione a contatto; - in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente; DS - min. ml. 5,00 PERTINENZE : E' concessa la realizzazione di una pertinenza per ogni edificio o unità immobiliare esistente ad uso deposito/legnaia, autorimessa e tettoia anche in corpo staccato, con aumento della Superficie Coperta SC di max. mq. 30,00 e H max.ml.3,00 misurata all'intersezione del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale. DC - Codice Civile; DE - come previsto dal Regolamento

Edilizio. AMPLIAMENTO IN CASO DI SATURAZIONE DELL'INDICE IF : Nel caso di saturazione totale dell'indice fondiario IF sono ammessi i seguenti interventi in deroga alle distanze dai confini DC e al cappotto di copertura RC, ma nel rispetto delle distanze tra fabbricati DE. Ampliamento fino ad un max. del 20% del VU per esigenze di adeguamento igienico funzionale. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE : su edifici esistenti aventi un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,90 mc/mq., i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti: IF - max. pari a quello esistente; RC - max 35%; H - max. quella esistente e non oltre 9,00 ml.; DE - come previsto dal regolamento edilizio; DC - min. 5,00 ml - in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente; DS - min. ml. 5,00.-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Baracca in legno e plastica ad uso serra edificata in aderenza alla facciata posteriore del fabbricato e prospettante il rio Aip. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione totale baracca: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento locale deposito e apertura fori laterali non a distanza di legge

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione finestre e sostituzione in tamponatura e demolizione dell'amplamento con arretramento parete come da progetto autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione infissi : €2.500,00

- rifacimento parete facciata deposito con arretramento ed installazione infissi esistenti come da progetto originale : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a Chiusura fori finestre e demolizione piccolo ampliamento lato facciata principale



fori serramenti - vista esterna



fori serramenti - vista interna



Ampliamento deposito - vista laterale



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria depositata in catasto riporta la situazione autorizzata, priva pertanto degli abusi realizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione delle opere non autorizzate

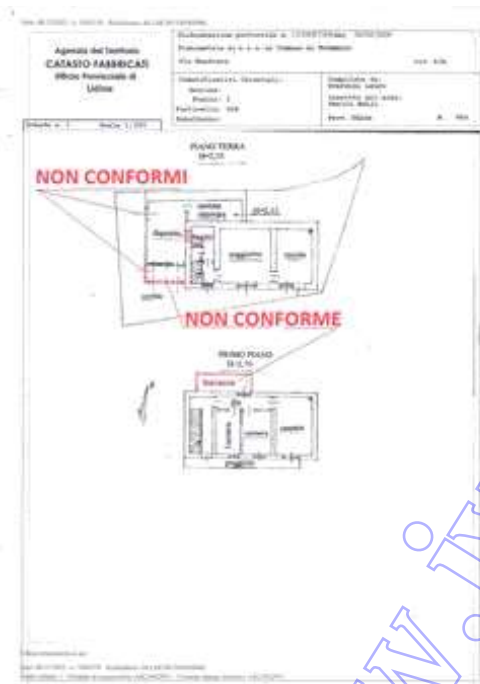
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- La situazione tornerà conforme all'avvenuta demolizione degli abusi

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a Ai serramenti del deposito, ampliamento deposito e baracca/serra sul retro

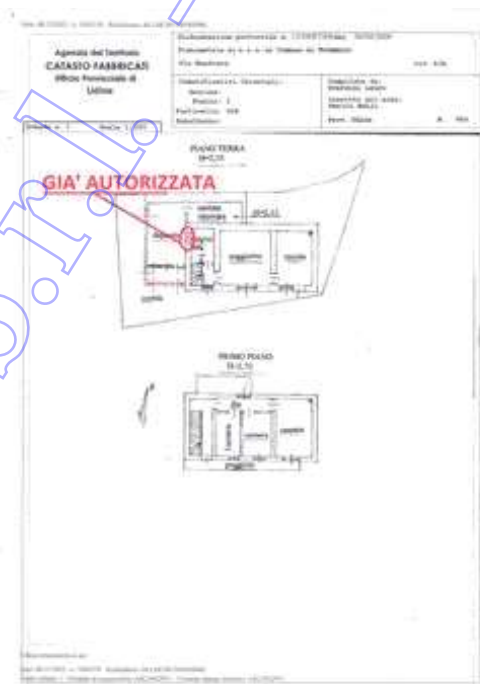


CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Finestra e tramezzo del bagno al piano terra
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria con foro finestra e senza tramezzo nel bagno
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
 Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione e presentazione planimetria aggiornata con Modulistica DOCFA : €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Canna fumaria della stufa a legna posta nel corridoio al primo piano non conforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di canna fumaria in muratura fino oltre la falda del tetto

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di canna fumaria in muratura fino oltre la falda del tetto: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90



esterno



interno

BENI IN TOLMEZZO VIA BANDIERA 6/A, FRAZIONE CADUNEA

FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato residenziale unifamiliare a TOLMEZZO via Bandiera 6/A, frazione Cadunea, della superficie commerciale di **135,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO

***)

Trattasi di un ex fabbricato rurale costituito in origine da una vecchia stalla e da un fienile, che in seguito al terremoto del 1976, sono stati danneggiati e poi ristrutturati assumendo l'attuale destinazione residenziale. Il fabbricato è costituito da un'unica abitazione che si sviluppa su due piani collegati da scala interna ed da deposito con cantina in aderenza con accesso dalla corte. Gli immobili sono ubicati nel semicentro dell'abitato di Cadunea, frazione del comune di Tolmezzo, in via Bandiera n° 6/A, a ridosso del rio Aip, caratterizzata da fabbricati aventi la stessa destinazione e tipologia edilizia e da terreni agricoli e boschi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,30 mt. piano terra - 2,70 mt. primo piano. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 604 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 288,85 Euro, indirizzo catastale: via Bandiera n. 6/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicinale Cadunea pedonale, con accesso dalla via Bandiera, il Rio Aip, e con le particelle 756 e 523

La cointestataria è deceduta a Tolmezzo il 25.02.2018 e gli eredi sono l'esecutato e la sorella, che non avendo accettato l'eredità nei termini prescritti dal Tribunale di Udine, ha perso il diritto di accettare, pertanto l'unico erede sarà l'esecutato. Si segnala che il problema della mancata presentazione della successione dovrà essere risolto a cura del procedente, al fine di avere la corretta intestazione dell'immobile. Inoltre la pc. 523, (giardino) pur non essendo in proprietà alla ditta esecutata, è recintata assieme al fabbricato e viene utilizzata come pertinenza dell'abitazione.

L'intero edificio sviluppa due piani, uno intero e uno parzialmente piani fuori terra, parzialmente uno piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1982.



facciata principale prospiciente la corte



facciata posteriore affacciata sul rio Aip



accesso al fabbricato dalla via Bandiera



ingresso del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo, Arta Terme, Sutrio - comparto sciistico dello Zoncolan). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Illegio, Arta Terme, comprensorio sciistico Zoncolan, centro storico di Tolmezzo, Sauris.



Arta Terme - Ingresso allo stabilimento termale



Sutrio - Panorama



Panorama comprensorio sciistico Monte Zoncolan



Illegio - Panorama



Tolmezzo - Centro storico



Panorama di Sauris e dell'omonimo lago

SERVIZI

campo da calcio



scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km



autostrada distante 15 km



ferrovia distante 19 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione al piano terra e primo, che si sviluppa su due piani, collegati da scala interna in cemento rivestita con piastrelle, ha un'altezza utile di mt. 2,30 al piano terra e di mt. 2,70 al primo piano. L'abitazione, alla quale si accede attraverso la corte esclusiva, è composta da: una cucina, un soggiorno, ed un bagno con finestra affacciata sul deposito, al piano terra; da un disimpegno dal quale si accede alla terrazza, e tre camere al primo piano.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli utilizzati per la riparazione ed adeguamento antisismico dei fabbricati danneggiati dal terremoto del 1976: strutture portanti del piano terra in pietrame con iniezioni cementizie, ed in mattoni doppio UNI forati al primo piano, suddivisioni interne in mattoni forati, solaio del primo piano in latero-cemento, tetto in legno e manto di copertura in coppi, esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato ed in parte rivestito in pietra, e circondato da marciapiede in porfido e quadrotti di cemento lavato. Il lato a nord del piano terra è contro terra.

Le rifiniture interne dell'abitazione sono le seguenti: suddivisioni interne con pareti in mattoni forate, intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno, e tinteggiate a calce in tutti gli altri locali. La parete est della cucina ha un cappotto interno di 5 cm.

Le pavimentazioni sono in tavolato nelle camere al primo piano ed in piastrelle di ceramica in tutti gli altri locali, comprese la terrazza ed le scale.

I serramenti esterni sono in legno e vetro con inferriate quello della cucina e del soggiorno e con oscuri in legno tutti gli altri, mentre le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno e vetro.

Gli impianti tecnologici in dotazione all'edificio sono: idrico ed elettrico, non a norma.

L'abitazione è riscaldata con stufe a legno o dal caminetto in muratura, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia collegata alla bombola del gas posta nella baracca abusiva sul retro del fabbricato, poichè l'impianto termico è soltanto predisposto.

Si ribadisce la non conformità della canna fumaria della stufa a legna posta nel disimpegno del primo piano.

La **baracca** abusiva da demolire, utilizzata come serra, posta sul retro del fabbricato, a ridosso del rio Aip, nella corte non delimitata, ha struttura in legno, con copertura in ondulato plastico.

Il fabbricato nel quale si trovano il deposito con cantina, che ha accesso dalla corte interna, si sviluppa su un unico livello, e si presenta parzialmente non conforme alla concessione edilizia in sanatoria. La parte di fabbricato seminterrato, nella quale è sita la cantina, ha murature, solaio di copertura e fondazioni in c.a. ed un lato facente parte di un canale (rio Aip), mentre il deposito ha murature perimetrali in blocchi di cemento, copertura con orditura e tavole in legno, impermeabilizzata con manto in guaina ardesiata. Il **deposito** ha un'altezza utile minima di mt. 2,14 e massima di mt. 2,28, pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto in perlinato. I serramenti esterni sono in PVC e vetro termico privi di oscuranti, ed il riscaldamento avviene tramite stufe a legna. La **cantina** ha un'altezza utile di mt. 2,15, pavimento in cemento liscio, soffitto in cemento a vista tinteggiato e le pareti in intonaco grezzo tinteggiato e vi si trova la caldaia IMMEGAS Super CAESER, collegata ad una bombola del gas, che per il momento produce solo

acqua calda sanitaria.

Le opere abusive consistono nei serramenti posti sulla parete ovest del deposito, originariamente cieca, e nell'ampliamento di superficie verso la corte, che non sono sanabili per la mancanza della distanza di mt. 10 tra pareti finestrate.

La **corte** antisante la facciata principale ha camminamenti in porfido e piastrelle in quadrotti di cemento lavato, un muretto basso in pietra che la delimita dalla particella 523, non di proprietà alla ditta esecutata, benchè sia recintata assieme all'abitazione, apparendo un'unica realtà.

La **corte posteriore**, a confine con il rio Aip, sulla quale insistono la baracca da demolire ed un manufatto in muratura di 1 mq. edificato ante 1967, è parte costituita dal solaio di copertura in c.a. della cantina e parte ricoperta da manto erboso, e non è delimitata.



cucina



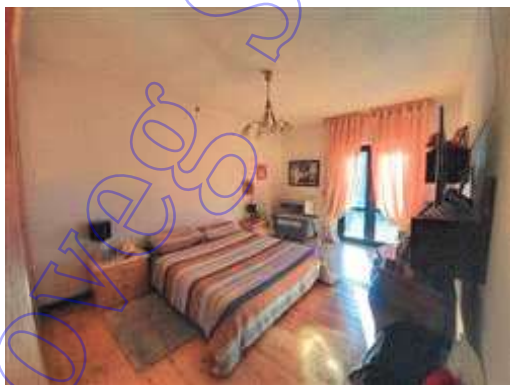
soggiorno



bagno



camera



camera matrimoniale

cantina

CLASSE ENERGETICA:

[158,26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 35459-2017-ud-ape-def registrata in data 28/11/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
zona giorno	48,00	x	90 %	=	43,20
zona notte primo piano	54,00	x	100 %	=	54,00
deposito e cantina esterni al piano terra	90,00	x	33 %	=	29,70
corte anteriore	54,00	x	10 %	=	5,40
corte posteriore non recintata	36,00	x	3 %	=	1,08
terrazza al primo piano	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	290,00				135,78



planimetria catastale



copia di mappa



stralcio P.R.G.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione.

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare, si ritiene di attribuire un valore economico al mq. pari a €. 650,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,78	x	650,00	=	88.257,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.257,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 88.257,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Informazioni prese su bollettino immobiliare e agenzie immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Tolmezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tolmezzo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Aste Giudiziarie di Udine, informazioni del mercato immobiliare locale

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	Fabbricato residenziale unifamiliare	135,78	0,00	88.257,00	88.257,00
				88.257,00 €	88.257,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.407,00**

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: **€. 19.601,75**

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: **€. 58.805,25**

data 28/03/2023

il tecnico incaricato
MARIA CRISTINA BELLINI