



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**\*\*OSCURATO\*\***

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**LORENZO MASSARELLI**

CUSTODE:

**IVG COVEG SRL**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**FABRIZIO COPETTI**

CF: CPTFRZ55T18L483D

con studio in BUIA (UD) Via Urbignacco, 90

telefono: 0432963666

fax: 0432963666

email: [info@studiocopetti.it](mailto:info@studiocopetti.it)

PEC: [fabriziocopetti@pec-mail.biz](mailto:fabriziocopetti@pec-mail.biz)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**Abitazione** a GEMONA DEL FRIULI Via Armentaressa, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato abitativo in pianta occupa la superficie di mq.87,50. Comprende su un unico piano terra, portico, disimpegno, cucina - pranzo, soggiorno, due camere e bagno. Struttura in muratura, solaio in latero cemento e manto di copertura su quattro falde in lamiera. Di costruzione piuttosto vetusta è stato ristrutturato nel 2005. La particella su cui insiste misura mq.750 in buona parte destinati a prato e orto.

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

- Foglio **21** particella **1064** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Armentaressa, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particelle 934, 935, 936, 1142, 293, 1065, 1609 del Foglio 21. L'abitazione insiste sulla particella 1064 censita al Catasto Terreni come segue:
- Foglio 21 particella 1064 Ente Urbano superficie 750 mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piano. Immobile costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.172,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2022</b>

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

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

### 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. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 04/09/2020 a Udine ai nn. 18825/2748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo .  
Importo ipoteca: 70.000,00.  
Importo capitale: 36.308,54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, trascritto il 14/01/2021 a Udine ai nn. 781/589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 08/10/2018 a Udine ai nn. 2441/9990, trascritto il 28/11/2019 a Udine ai nn. 31798/23040

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 05/11/2018 a Udine ai nn. 27321/9990, trascritto il 06/05/2019 a Udine ai nn. 12022/8823

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 10/12/2018 a Udine ai nn. 27932/20183, trascritto il 22/10/2019 a Udine ai nn. 27932/20183.

Accettazione tacita di eredità del 19/12/2020 Notaio Clocchiatti Antonella Rep.2897 Racc.2205 trascritta a Udine in data 24/02/2020 ai numeri 4323/3171

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 24/11/1982 fino al

12/12/2017), con atto stipulato il 24/11/1982 a firma di Notaio Giuseppe Caminiti ai nn. Rep.49121 di repertorio, registrato il 14/12/1982 a Gemona del Friuli ai nn. N.984 Mod.I Vol.206, trascritto il 22/12/1982 a Udine ai nn. 26308/21299

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In aderenza alla parete nord del fabbricato abitativo insiste una tettoia aperta non autorizzata

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono - Concessione Edilizia in Sanatoria N. **2533 ex Legge 28/02/1985 n.47**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento fabbricato uso magazzino e autorimessa, presentata il 30/04/1986 con il numero di Protocollo 9394, rilasciata il 25/11/1989.-

Concessione Edilizia N. **C.92/048**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento fabbricato uso magazzino e deposito, mediante la costruzione di muri di tamponamento e copertura, presentata il 08/11/1991 con il n. Prot. 24247 di protocollo, rilasciata il 18/02/1992 con il n. C.92/48 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Dichiarazione Fine Lavori e Regolare esecuzione in data 10/01/2002 Prot.1044

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **04/480**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato da destinare a civile abitazione, presentata il 25/03/2005, rilasciata il 24/11/2005 con il n. 04/480 di protocollo, agibilità del 28/04/2005.

Sulle tavole di progetto la data apposta dall'Ufficio Tecnico è errata (2004 anzichè 2005)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Z.to Art 19 "Verde di protezione degli abitati" (parte), Z.to B "Lotti edificati o Liberi" (parte), Z.to art.30 "Fasce di rispetto stradale e ferroviario"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: quasi in aderenza alla parete Nord del fabbricato è stata riscontrata la presenza di una tettoia aperta (normativa di riferimento: L.R. 19 del 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione (per una eventuale successiva ricostruzione). L'esiguità dei pilastri e delle travature non consente la sanatoria strutturale. Non c'è alternativa alla demolizione del manufatto.-

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e smaltimento materiali di risulta: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

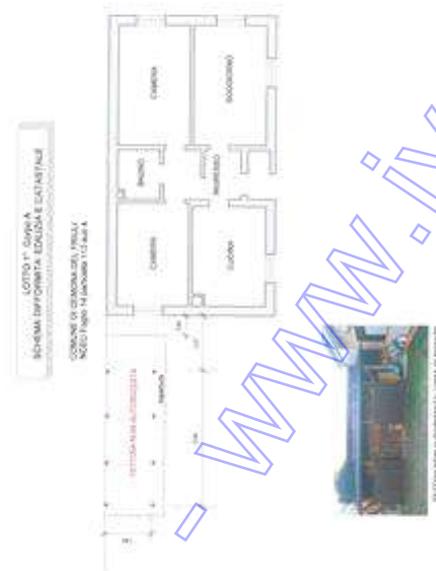
Questa situazione è riferita solamente a Tettoia



Tettoia non autorizzata



Tettoia non autorizzata: vista di fronte



In colore rosso la tettoia non autorizzata

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale del fabbricato é conforme. Ovviamente la tettoia non autorizzata (che va demolita) non è rappresentata .

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: Legge 46/90 e Legge 10/91 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.  
L'impianto risulta conforme al momento della sua realizzazione

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA ARMENTARESSA, FRAZIONE BORGO  
CAMPAGNOLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione** a GEMONA DEL FRIULI Via Armentaressa, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato abitativo in pianta occupa la superficie di mq.87,50. Comprende su un unico piano terra, portico, disimpegno, cucina - pranzo, soggiorno, due camere e bagno. Struttura in muratura, solaio in latero cemento e manto di copertura su quattro falde in lamiera. Di costruzione piuttosto vetusta è stato ristrutturato nel 2005. La particella su cui insiste misura mq.750 in buona parte destinati a prato e orto.

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

- Foglio **21** particella **1064** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Armentaressa, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particelle 934, 935, 936, 1142, 293, 1065, 1609 del Foglio 21. L'abitazione insiste sulla particella 1064 censita al Catasto Terreni come segue:
- Foglio 21 particella 1064 Ente Urbano superficie 750 mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piano. Immobile costruito nel 1967 e ristrutturato nel 2005.



Veduta esterna



Veduta esterna



Veduta dell'orto - giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea



Esterno



Esterno



Estratto di Mappa NCT Comune di Gemona del Friuli

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato abitativo in pianta occupa la superficie di mq.87,50. Comprende su un unico piano terra, portico, disimpegno, cucina - pranzo, soggiorno, due camere e bagno. Struttura in muratura, solaio in latero cemento e manto di copertura su quattro falde in lamiera. Di costruzione piuttosto vetusta è stato ristrutturato nel 2005. La particella su cui insiste misura mq.750 in buona parte destinati a prato e orto. L'unico accesso avviene da Via Armentaressa transitando sulla particella 934 di altrui proprietà. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda alimentato a gas. Rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio Lo stato manutentivo è buono.



*Cucina*



*Soggiorno*



*camera*



*Camera*

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



Bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale	68,00	x	100 %	=	68,00
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>68,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *03/01/2022*

Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Frazione Ospedaletto  
Superfici principali e secondarie: 163  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 78.000,00 pari a 478,53 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/01/2022  
Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Zona semicentrale  
Superfici principali e secondarie: 132  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.500,00 pari a 526,52 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/01/2022  
Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Località Taviele  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 125.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati ai fini della stima tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, spazi esterni, destinazione, caratteristiche, immobili limitrofi, collegamenti), e valutati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i Valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto delle finalità per le quali viene richiesta la stima e del particolare momento - non molto favorevole in considerazione della notevole offerta - del mercato immobiliare.- Al termine degli accertamenti compiuti il più probabile valore unitario di stima viene individuato in €620,00 il mq.-

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,00	x	620,00	=	<b>42.160,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 42.160,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 21.080,00</b>

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima si basa sul metodo comparativo, che consiste nell'attribuire il valore medio desunto dal confronto tra i valori espressi in compravendite concluse per beni similari a quello oggetto della presente relazione. Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore medio sono estrinseci (ubicazione del bene, esposizione, caratteristiche della zona, destinazione dei fabbricati limitrofi) ed intrinseci (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazioni tecnologiche e impiantistiche e funzionalità, finiture).-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Gemona del Friuli, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMAA ., ed inoltre: Studi Tecnici, colleghi, Agenzie Immobiliari del territorio

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	68,00	0,00	42.160,00	21.080,00
				<b>42.160,00 €</b>	<b>21.080,00 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 2.108,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**L'immobile non è divisibile.-**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.172,00**

**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: **€ 4.543,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 29,00**

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

**€ 13.600,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

## LOTTO 2

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

**A**

**Abitazione** in GEMONA DEL FRIULI Via Turisello 16, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato abitativo in pianta occupa la superficie di mq.93. Comprende al piano terra ingresso, pranzo, cucina, due ripostigli, bagno e cantina al piano interrato. Al piano primo tre camere, bagno, corridoio e soffitta al piano secondo. Struttura in muratura, solai in latero cemento e manto di copertura su due falde in tegole di laterizio. Di costruzione piuttosto vetusta è stato riparato e ristrutturato antisismicamente nel 1980. Il permesso di Agibilità è stato rilasciato il 17/01/1984. L'accesso da Via Turisello avviene transitando su una corte comune (promiscua).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione comprende piano interrato (cantina), piano terra e primo (abitazione) e piano secondo (soffitta) e ha un'altezza interna di 2,25 / 2,50. Identificazione catastale:

- Foglio **14** particella **111** sub **2** - **112** sub **5** - **113** sub **4** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello n.16, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particelle 116, 115, 110, 111, 688 del Foglio 14. Al Catasto Terreni ricade sulle seguenti particelle:
- Foglio 14 particella 113, partita 1, Ente urbano, superficie 54
- Foglio 14 particella 112, partita 1, Ente Urbano, superficie 33
- Foglio 12 particella 111, partita 1, Ente Urbano, superficie 150

Immobile ristrutturato nel 1984.

**B**

**Rustico** a GEMONA DEL FRIULI Via Turisello 16, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato, che è posto in adiacenza al fabbricato abitativo appena descritto (Corpo A) corrisponde a un rustico che comprende due piani il secondo dei quali è raggiungibile unicamente con l'ausilio di una scala a pioli. Occupa in pianta la superficie di circa mq.80.- La struttura è in muratura in blocchi di cemento e in laterizi. Solai di piano e copertura in latero-cemento. manto in coppi. Di costruzione piuttosto vetusta (ante 1967) la sua riparazione è indicata nella Concessione Edilizia Numero 253/R del 28/12/1978 anche se dagli elaborati grafici non è desumibile il tipo di intervento previsto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione comprende piano terra e piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,40 (media). Identificazione catastale:

- Foglio **14** particella **111** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 181,28 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello, 16, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particelle 112, 688, 110 e 115 del Foglio 14. Ricadente sulla particella identificato al Catasto Terreni come segue:
- Foglio 14 particella 111, Ente Urbano, superficie 150

**C**

**Rustico** a GEMONA DEL FRIULI Via Turisello 16, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il rustico è posto di fronte ai fabbricati precedentemente descritti (Corpi A e B). Corrisponde a un rustico che in pianta occupa la superficie di circa mq.50.- Di costruzione piuttosto vetusta ( Licenza Edilizia N.7 del 22/01/1974) la sua riparazione è indicata nella Concessione Edilizia Numero 253/R del 28/12/1978 anche se dagli elaborati grafici non è completamente desumibile il tipo di intervento previsto. Muratura in blocchi cavi di cemento e solai in latero cemento. Manto di copertura in unica falda in coppi di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto comprende piano terra e primo piano raggiungibile unicamente per mezzo di una scala a pioli, ha un'altezza interna di 2,90 (piano terra) e 2.10 (media piano primo).Identificazione catastale:

- Foglio **14** particella **500** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello, 16, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particelle 1361, 864, 115, 116, 982 del Foglio 14. Il rustico ricade sulla particella identificata al Catasto Terreni come segue:
- Foglio 14 particella 500, Ente Urbano, superficie 50 mq.

Immobile ristrutturato nel 1974.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>300,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 59.342,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2022</b>

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

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

## 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. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 04/09/2020 a Udine ai nn. 18825/2748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo .  
Importo ipoteca: 70.000,00.  
Importo capitale: 36.308,54

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, trascritto il 14/01/2021 a Udine ai nn. 781/589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

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 Denuncia di Successione (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 08/10/2018 a Udine ai nn. 2441/9990, trascritto il 28/11/2019 a Udine ai nn. 31798/23040

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 05/11/2018 a Udine ai nn. 27321/9990, trascritto il 06/05/2019 a Udine ai nn. 12022/8823

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 10/12/2018 a Udine ai nn. 27932/20183, trascritto il 22/10/2019 a Udine ai nn. 27932/20183.

Accettazione tacita di eredità del 19/12/2020 Notaio Clocchiatti Antonella Rep.2897 Racc.2205 trascritta a Udine in data 24/02/2020 ai numeri 4323/3171

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione (dal 25/12/1975 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 25/12/1975, trascritto il 15/11/1978 a Udine ai nn. 20530/17526

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di Denuncia di Successione (dal 03/10/2013 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 03/10/2013, trascritto il 27/08/2014 a Udine ai nn. 18045/18712

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

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **253/R**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione dell'immobile lesionato dagli eventi sismici del 1976, presentata il 12/06/1978 con il n. Prot. 11365 di protocollo, rilasciata il 28/12/1978 con il n. 235/R di protocollo, agibilità del 17/01/1984 con il n. 235/R di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A e Corpo C

Concessione Edilizia N. **21/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ripristino e ristrutturazione di un edificio ad uso stalla e fienile e costruzione di una tettoia, rilasciata il 12/01/1979 con il n. 21/1979 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B.

La Concessione è stata dichiarata decaduta il 14/02/1983

Licenza per esecuzione di lavori edili N. **74/007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di sopraelevazione e copertura del fabbricato ad uso deposito attrezzi, rilasciata il 22/01/1974 con il n. 74/007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Z.to Art 19 "Verde di protezione degli abitati" (parte), Z.to B "Lotti edificati o Liberi" (parte), Z.to art.30 "Fasce di rispetto stradale e ferroviario"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo C : partizioni interne non autorizzate (normativa di riferimento: L.R. 19 del 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Edilizia Libera Asseverata (Istanza di Riduzione a Conformità) presso il Comune di Gemona del Friuli

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

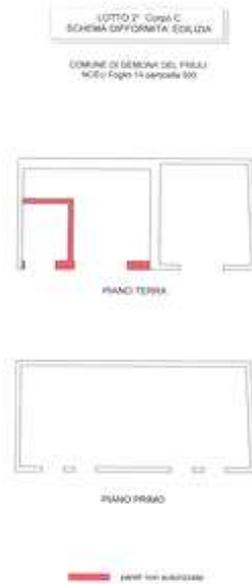
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri conseguenti (diritti, bolli): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C.

Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono indicativi, in quanto soggetti alla variabilità delle tariffe professionali, delle sanzioni e delle richieste dei diversi uffici della P.A.



Corpo C: Schema partizioni interne non autorizzate

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo A Costruzione di un corpo servizi in aderenza al fabbricato di abitazione, e partizioni interne difformi (normativa di riferimento: L.R. 19 del 11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria strutturale (Istanza ai LL.PP. di Udine) e Comunicazione Inizio Lavori Edilizia Libera Asseverata (Istanza di Riduzione a Conformità) presso il Comune di Gemona del Friuli

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri conseguenti (sanzioni, bolli e accessori) per sanatoria urbanistico-edilizia e sanatoria strutturale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A: servizio igienico non autorizzato.

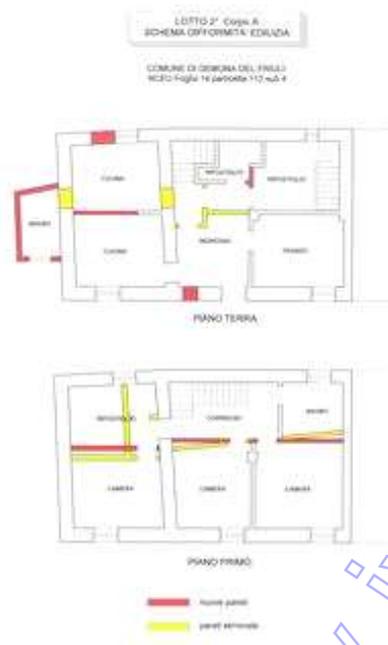
Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono indicativi, in quanto soggetti alla variabilità delle tariffe professionali, delle sanzioni e delle richieste dei diversi uffici della P.A.



In evidenza il servizio igienico non autorizzato



Altra veduta del servizio non autorizzato



Schema difformità Corpo A

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si segnala però che il bagno al piano terra dell'unità immobiliare censita al Foglio 14 particella 113 sub 4 in effetti insiste sulla attigua particella 111 (intestata comunque alla stessa proprietà).

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e Legge 10/91 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

L'impianto risulta conforme al momento della sua realizzazione

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA TURISELLO 16, FRAZIONE BORGO CAMPAGNOLA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione** in GEMONA DEL FRIULI Via Turisello 16, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato abitativo in pianta occupa la superficie di mq.93. Comprende al piano terra ingresso, pranzo, cucina, due ripostigli, bagno e cantina al piano interrato. Al piano primo tre camere, bagno, corridoio e soffitta al piano secondo. Struttura in muratura, solai in latero cemento e manto di copertura su due falde in tegole di laterizio. Di costruzione piuttosto vetusta è stato riparato e ristrutturato antisismicamente nel 1980. Il permesso di Agibilità è stato rilasciato il 17/01/1984. L'accesso da Via Turisello avviene transitando su una corte comune (promiscua).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione comprende piano interrato (cantina), piano terra e primo (abitazione) e piano secondo (soffitta) e ha un'altezza interna di 2,25 / 2,50. Identificazione catastale:

- Foglio 14 particella 111 sub 2 - 112 sub 5 - 113 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello n.16, piano: S1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particelle 116, 115, 110, 111, 688 del Foglio 14. Al Catasto Terreni ricade sulle seguenti particelle:
- Foglio 14 particella 113, partita 1, Ente urbano, superficie 54
- Foglio 14 particella 112, partita 1, Ente Urbano, superficie 33
- Foglio 12 particella 111, partita 1, Ente Urbano, superficie 150

Immobile ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ingresso da Via Turisello



Estratto d Mappa



Veduta aerea



Ingresso abitazione Corpo A



Veduta Corpo B



Corpo C

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato abitativo in pianta occupa la superficie di mq.93. Comprende al piano terra ingresso, pranzo, cucina, due ripostigli, bagno e cantina al piano interrato. Al piano primo tre camere, bagno, corridoio e soffitta al piano secondo. Struttura in muratura, solai in latero cemento e manto di copertura su due falde in tegole di laterizio. Di costruzione piuttosto vetusta è stato riparato e ristrutturato antisismicamente nel 1980. Il permesso di Agibilità è stato rilasciato il 17/01/1984. L'accesso da Via Turisello avviene transitando su una corte comune (promiscua). Il servizio realizzato al piano terra in adiacenza al fabbricato abitativo verso Nord non risulta autorizzato, ed inoltre insiste sulla particella 111 su cui ricade il rustico descritto al punto successivo (Corpo B).

Lo stato manutentivo è discreto, le superfici sono sufficientemente ampie, rivestimenti e finiture piuttosto datate. L'abitazione è praticamente adiacente alla linea ferroviaria Udine - Tarvisio, con immaginabili ripercussioni dal punto di vista acustico.



Camera



Camera



Vano scale



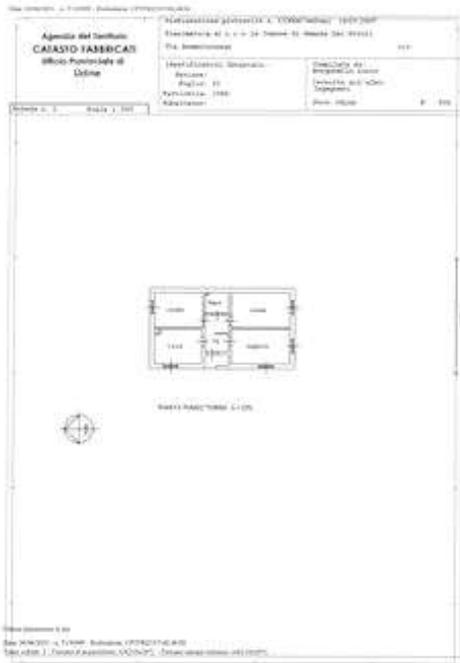
Soffitta

CONSISTENZA:

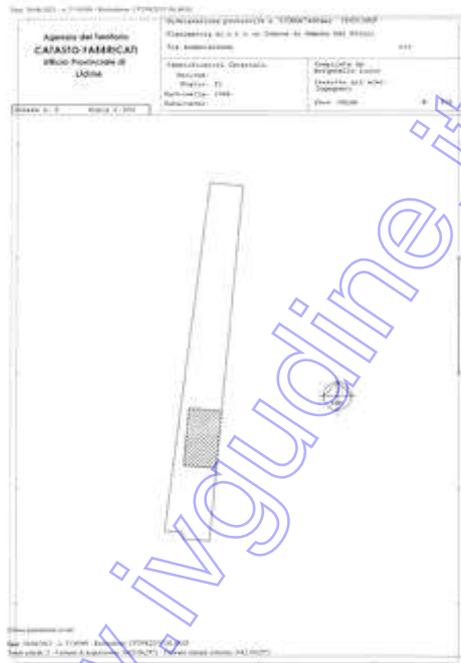
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	115,00	x	100 %	=	115,00
Superficie non residenziale (soffitta)	68,00	x	25 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>183,00</b>				<b>132,00</b>



Planimetria Catastale pagina 1



Planimetria Catastale pagina 2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/01/2022  
Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Zona semicentrale  
Superfici principali e secondarie: 134  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.000,00 pari a 514,93 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/01/2022  
Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Zona semicentrale

Superfici principali e secondarie: 98  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 49.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: Abitazione di tipo economico  
Indirizzo: Località Taviele  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 125.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati ai fini della stima tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, spazi esterni, destinazione, caratteristiche, immobili limitrofi, collegamenti), e valutati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i Valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto delle finalità per le quali viene richiesta la stima e del particolare momento - non molto favorevole in considerazione della notevole offerta - del mercato immobiliare.- Al termine degli accertamenti compiuti il più probabile valore unitario di stima viene individuato in €650,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 650,00 = **85.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.900,00**

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA TURISELLO 16, FRAZIONE BORGO CAMPAGNOLA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

**Rustico** a GEMONA DEL FRIULI Via Turisello 16, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato, che è posto in adiacenza al fabbricato abitativo appena descritto (Corpo A) corrisponde a un rustico che comprende due piani il secondo dei quali è raggiungibile unicamente con l'ausilio di una scala a pioli. Occupa in pianta la superficie di circa mq.80.- La struttura è in muratura in blocchi di cemento e in laterizi. Solai di piano e copertura in latero-cemento. manto in coppi. Di costruzione piuttosto vetusta (ante 1967) la sua riparazione è indicata nella Concessione Edilizia Numero 253/R del 28/12/1978 anche se dagli elaborati grafici non è desumibile il tipo di intervento previsto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione comprende piano terra e piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,40 (media).Identificazione catastale:

- Foglio **14** particella **111** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 135

mq, rendita 181,28 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello, 16, piano: T - 1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Particelle 112, 688, 110 e 115 del Foglio 14. Ricadente sulla particella identificato al  
Catasto Terreni come segue:

- Foglio 14 particella 111, Ente Urbano, superficie 150



*Area di accesso*



*Veduta esterna*



*Veduta frontale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Ingresso da Via Turisello*



*Estratto d Mappa*



Veduta aerea



Ingresso abitazione Corpo A



Veduta Corpo B



Corpo C

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, che è posto in adiacenza al fabbricato abitativo appena descritto (Corpo A) corrisponde a un rustico che comprende due piani il secondo dei quali è raggiungibile unicamente con l'ausilio di una scala a pioli. Il fabbricato occupa in pianta la superficie di circa mq.80.- La struttura è in muratura in blocchi di cemento e in laterizi. Solai di piano e copertura in latero-cemento. manto in coppi. Di costruzione piuttosto vetusta (ante 1967) la sua riparazione è indicata nella Concessione Edilizia Numero 253/R del 28/12/1978 anche se dagli elaborati grafici non è desumibile il tipo di intervento previsto.

Le finiture sono modeste, prevalentemente al grezzo. Attualmente i due locali (censiti come stalla e fienile) sono ingombri di una gran quantità di pneumatici usati, circostanza che ne preclude l'utilizzo.



Interni: piano terra



Interni: piano terra



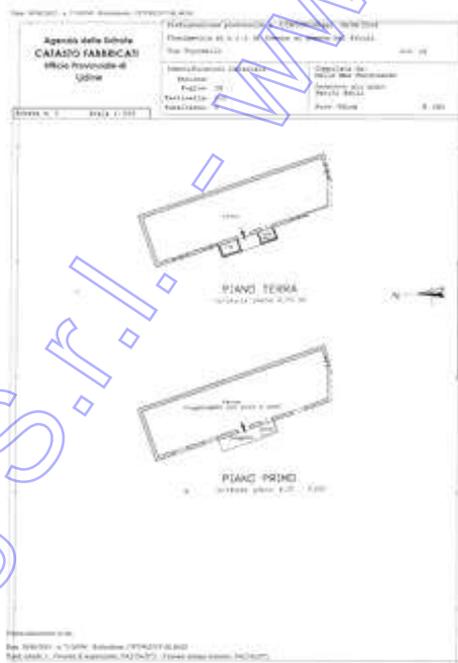
*Interni: piano primo*

**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
Superficie netta piano terra	72,00	x	100 %	=	72,00
Superficie piano primo	72,00	x	50 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>144,00</b>				<b>108,00</b>



*Planimetria catastale*

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/01/2022  
Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: Rustico con terreno pertinenziale  
Indirizzo: Zona periferica  
Superfici principali e secondarie: 57  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 36.000,00 pari a 631,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati ai fini della stima tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, spazi esterni, destinazione, caratteristiche, immobili limitrofi, collegamenti), e valutati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i Valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto delle finalità per le quali viene richiesta la stima e del particolare momento - non molto favorevole in considerazione della notevole offerta - del mercato immobiliare.- Al termine degli accertamenti compiuti il più probabile valore unitario di stima viene individuato in €320,00 il mq.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 320,00 = 34.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 34.560,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.280,00

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA TURISELLO 16, FRAZIONE BORGO CAMPAGNOLA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO C

**Rustico** a GEMONA DEL FRIULI Via Turisello 16, frazione Borgo Campagnola, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il rustico è posto di fronte ai fabbricati precedentemente descritti (Corpi A e B). Corrisponde a un rustico che in pianta occupa la superficie di circa mq.50.- Di costruzione piuttosto vetusta ( Licenza Edilizia N.7 del 22/01/1974) la sua riparazione è indicata nella Concessione Edilizia Numero 253/R del 28/12/1978 anche se dagli elaborati grafici non è completamente desumibile il tipo di intervento previsto. Muratura in blocchi cavi di cemento e solai in latero cemento. Manto di copertura in unica falda in coppi di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto comprende piano terra e primo piano raggiungibile unicamente per mezzo di una scala a pioli, ha un'altezza interna di 2,90 (piano terra) e 2.10 (media piano primo).Identificazione catastale:

- Foglio **14** particella **500** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq,

rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: Via Turisello, 16, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Particelle 1361, 864, 115, 116, 982 del Foglio 14. Il rustico ricade sulla particella identificata al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 14 particella 500, Ente Urbano, superficie 50 mq.

Immobile ristrutturato nel 1974.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Ingresso da Via Turisello*



*Estratto d Mappa*



*Veduta aerea*



*Ingresso abitazione Corpo A*



Veduta Corpo B



Corpo C

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il rustico è posto di fronte ai fabbricati precedentemente descritti (Corpi A e B). Corrisponde a un rustico che in pianta occupa la superficie di circa mq.50.- Di costruzione piuttosto vetusta ( Licenza Edilizia N.7 del 22/01/1974) la sua riparazione è indicata nella Concessione Edilizia Numero 253/R del 28/12/1978 anche se dagli elaborati grafici non è desumibile il tipo di intervento previsto. Muratura in blocchi cavi di cemento e solai in latero cemento. Manto di copertura in unica falda in coppi di laterizio. Al piano terra comprende due ripostigli e un vano destinato a deposito. Al piano primo unico vano adibito a deposito raggiungibile unicamente per mezzo di una scala a pioli. Privo di rivestimenti, prevalenteente al grezzo. L'accesso avviene come per gli immobili precedentemente descritti (Corpi A e B) da Via Turisello attraverso la corte promiscua.-



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
Superficie netta piano terra	40,00	x	100 %	=	40,00
Superficie netta piano primo	40,00	x	50 %	=	20,00



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	132,00	0,00	85.800,00	42.900,00
B	rustico	108,00	0,00	34.560,00	17.280,00
C	rustico	60,00	0,00	20.400,00	10.200,00
				<b>140.760,00 €</b>	<b>70.380,00 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 7.038,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**L'immobile non è divisibile**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.342,00**

**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: **€ 14.835,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 6,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

## LOTTO 3

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

**A**

**Autorimessa in TARCENTO** facente parte del fabbricato condominiale "Gardenia" posto nella centrale Via Dante Alighieri al civico 137, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- Foglio **26** particella **3750** sub. **15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, Via Dante Alighieri, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Particelle 3621,3622,3624,1076,1927,605,2533 del Foglio 26 (NCT) e Foglio 26 particella 3750 sub 16, sub 14 e sub 1 (NCEU)

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.120,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 04/09/2020 a Udine ai nn. 18825/2748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.  
Importo ipoteca: 70.000,00.  
Importo capitale: 36.308,54

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, trascritto il 14/01/2021 a Udine ai nn. 781/589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 55,56</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 1.780,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 420,12</b>
Millesimi condominiali:	<b>17,09</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 08/10/2018 a Udine ai nn. 2441/9990, trascritto il 28/11/2019 a Udine ai nn. 31798/23040

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 05/11/2018 a Udine ai nn. 27321/9990, trascritto il 06/05/2019 a Udine ai nn. 12022/8823

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 10/12/2018 a Udine ai nn. 27932/20183, trascritto il 22/10/2019 a Udine ai nn. 27932/20183.

Accettazione tacita di eredità del 19/12/2020 Notaio Clocchiatti Antonella Rep.2897 Racc.2205 trascritta a Udine in data 24/02/2020 ai numeri 4323/3171

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/10/1993 fino al 23/04/2010), con atto stipulato il 01/10/1993 a firma di Notaio Enrico Piccinini ai nn. Rep.52746 di repertorio, trascritto il 07/10/1993 a Udine ai nn. 19198/14248

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/04/2010 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 23/04/2010 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. Rep. 64089 Racc.14030 di repertorio, trascritto il 27/04/2010 a Udine ai nn. 11252/7516

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

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

Concessione Edilizia N. **487/1994** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 09/01/1995 con il n. 487/1994 di protocollo

Autorizzazione N. **017/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante (per traslazione sedime) Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 25/01/1995 con il n. 017/1995 di protocollo

Concessione Edilizia N. **268/1195**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante (per diversa pendenza delle falde del tetto ed altro) Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 23/01/1995 con il n. 268/1995 di protocollo

Autorizzazione N. **530/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Apertura passo carraio e pedonale, rilasciata il 08/02/1995 con il n. 530/1995 di protocollo

Concessione Edilizia N. **080/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante finale (per traslazione sedime) Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 01/04/1996 con il n. 080/1996 di protocollo, agibilità del 19/06/1997

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona La particella 3750 del Foglio 26 ricade parte in Zona B di completamento ad edificazione intensiva e secondo la Variante n.39 parte in "viabilità esistente o prevista", e secondo la Variante n.40 che vige in savanguardia parte in "viabilità privata" .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TARENTO VIA DANTE ALIGHIERI 137

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Autorimessa in TARENTO** facente parte del fabbricato condominiale "Gardenia" posto nella centrale Via Dante Alighieri al civico 137, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- Foglio **26** particella **3750** sub. **15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, Via Dante Alighieri, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Particelle 3621,3622,3624,1076,1927,605,2533 del Foglio 26 (NCT) e Foglio 26 particella 3750 sub 16, sub 14 e sub 1 (NCEU)

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



Viale di accesso al fabbricato condominiale



Fabbricato condominiale e rampa di accesso alle autorimesse



In evidenza l'autorimessa sub 15



Elaborato Planimetrico sub 15



Planimetria NCEU sub 15

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di Mappa NCT



Veduta del fabbricato condominiale "Gardenia" Via Dante Alghieri 137

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

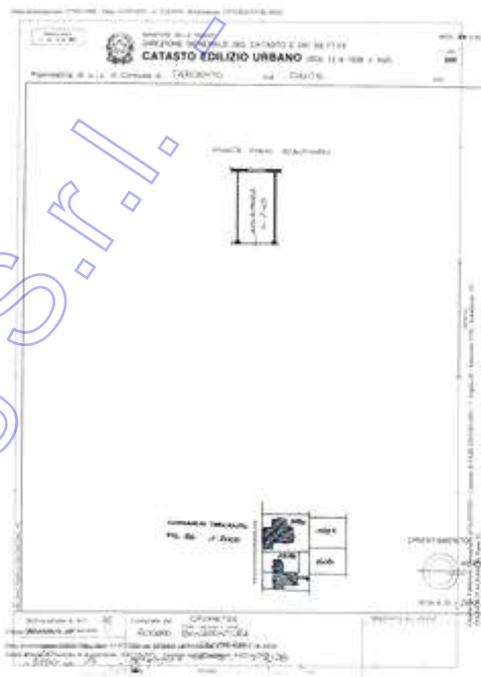
Autorimessa della superficie di Mq.18 facente parte del fabbricato condominiale "Gardenia" posto nella centrale Via Dante Alighieri. Pareti in blocchi di cemento a vista, pavimentazione in battuto di cemento. Portone basculante in lamiera non automatizzato.-

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



Planimetria Catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati ai fini della stima tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, spazi esterni, destinazione, caratteristiche, immobili limitrofi, collegamenti), e valutati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i Valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto delle finalità per le quali viene richiesta la stima, ma anche del numero delle autorimesse e delle abitazioni comprese nel fabbricato condominiale e della conseguente forte appetibilità che l'unità immobiliare in oggetto conseguentemente riveste.- Al termine degli accertamenti compiuti il più probabile valore unitario di stima viene individuato in €800,00 il mq.-

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 800,00 = **13.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima si basa sul metodo comparativo, che consiste nell'attribuire il valore medio desunto dal confronto tra i valori espressi in compravendite concluse per beni simili a quello oggetto della presente relazione. Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore medio sono estrinseci (ubicazione del bene, esposizione, caratteristiche della zona, destinazione dei fabbricati limitrofi) ed intrinseci (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazioni tecnologiche e impiantistiche e funzionalità, finiture).-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tarcento, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMAA.-, ed inoltre: Studi Tecnici, colleghi

### 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	box singolo	17,00	0,00	13.600,00	6.800,00
				<b>13.600,00 €</b>	<b>6.800,00 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 680,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**L'immobile non è divisibile**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.120,00**

**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: **€ 1.530,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 420,12**

Riduzione per arrotondamento: **€ 69,88**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2021

## LOTTO 4

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

**A**

**Autorimessa in TARCENTO** facente parte del fabbricato condominiale "Gardenia" posto nella centrale Via Dante Alighieri al civico 137, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- Foglio **26** particella **3750** sub. **15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, Via Dante Alighieri, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Particelle 3621,3622,3624,1076,1927,605,2533 del Foglio 26 (NCT) e Foglio 26 particella 3750 sub 16, sub 14 e sub 1 (NCEU)

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.120,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca giudiziale** attiva, iscritta il 04/09/2020 a Udine ai nn. 18825/2748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.  
Importo ipoteca: 70.000,00.  
Importo capitale: 36.308,54

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto il 14/01/2021 a Udine ai nn. 781/589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 55,56</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 1.780,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 420,12</b>
Millesimi condominiali:	<b>17,09</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 08/10/2018 a Udine ai nn. 2441/9990, trascritto il 28/11/2019 a Udine ai nn. 31798/23040

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 05/11/2018 a Udine ai nn. 27321/9990, trascritto il 06/05/2019 a Udine ai nn. 12022/8823

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione Integrativa (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017, registrato il 10/12/2018 a Udine ai nn. 27932/20183, trascritto il 22/10/2019 a Udine ai nn. 27932/20183.

Accettazione tacita di eredità del 19/12/2020 Notaio Clocchiatti Antonella Rep.2897 Racc.2205 trascritta a Udine in data 24/02/2020 ai numeri 4323/3171

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/10/1993 fino al 23/04/2010), con atto stipulato il 01/10/1993 a firma di Notaio Enrico Piccinini ai nn. Rep.52746 di repertorio, trascritto il 07/10/1993 a Udine ai nn. 19198/14248

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/04/2010 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 23/04/2010 a firma di Notaio Riccardo Petrosso ai nn. Rep. 64089 Racc.14030 di repertorio, trascritto il 27/04/2010 a Udine ai nn. 11252/7516

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **487/1994** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 09/01/1995 con il n. 487/1994 di protocollo

Autorizzazione N. **017/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante (per traslazione sedime) Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 25/01/1995 con il n. 017/1995 di protocollo

Concessione Edilizia N. **268/1195**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante (per diversa pendenza dele falde del tetto ed altro) Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 23/01/1995 con il n. 268/1995 di protocollo

Autorizzazione N. **530/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Apertura passo carraio e pedonale, rilasciata il 08/02/1995 con il n. 530/1995 di protocollo

Concessione Edilizia N. **080/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante finale (per traslazione sedime) Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale prulifamiliare con 6 nuove abitazioni, rilasciata il 01/04/1996 con il n. 080/1996 di protocollo, agibilità del 19/06/1997

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TARENTO VIA DANTE ALIGHIERI 137

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Autorimessa in TARCENTO** facente parte del fabbricato condominiale "Gardenia" posto nella centrale Via Dante Alighieri al civico 137, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di **1/2** di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- Foglio **26** particella **3750** sub. **15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, Via Dante Alighieri, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Particelle 3621,3622,3624,1076,1927,605,2533 del Foglio 26 (NCT) e Foglio 26 particella 3750 sub 16, sub 14 e sub 1 (NCEU)

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



Fabbricato condominiale e rampa di accesso alle autorimesse



In evidenza l'autorimessa sub 16



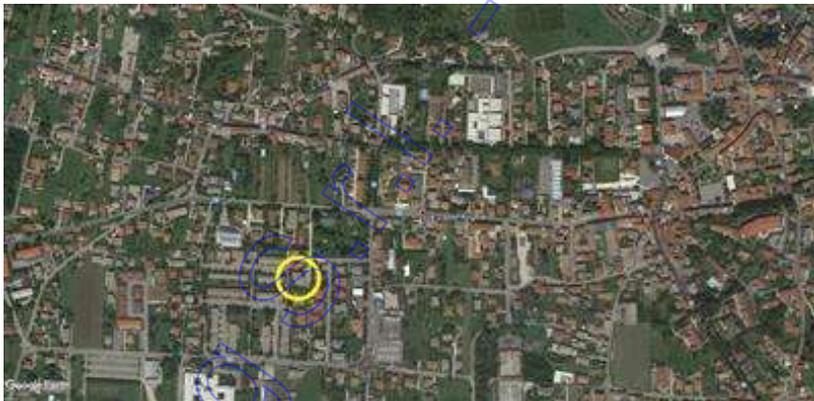
Elaborato Planimetrico sub 16



Planimetria NCEU sub 16

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Veduta aerea



Mappa NCT



Veduta del fabbricato condominiale "Gardenia" Via Dante Alighieri 137

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

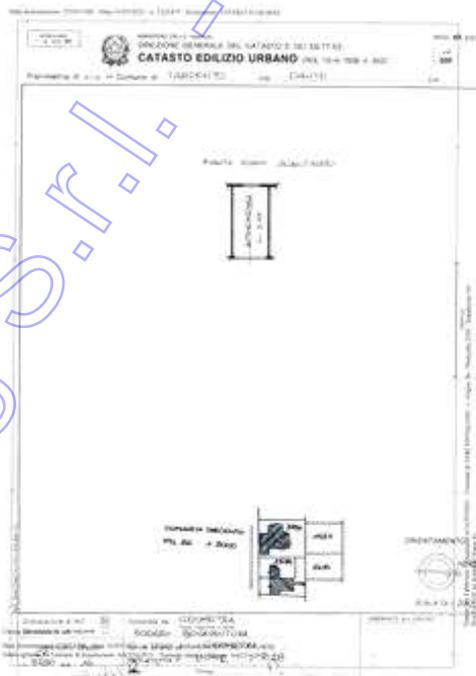
Autorimessa della superficie di Mq.18 facente parte del fabbricato condominiale "Gardenia" posto nella centrale Via Dante Alighieri. Pareti in blocchi di cemento a vista, pavimentazione in battuto di cemento. Portone basculante in lamiera non automatizzato.-

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



Planimetria Catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati ai fini della stima tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, spazi esterni, destinazione, caratteristiche, immobili limitrofi, collegamenti), e valutati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i Valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è tenuto conto delle finalità per le quali viene richiesta la stima, ma anche del numero delle autorimesse e delle abitazioni comprese nel fabbricato condominiale e della conseguente forte appetibilità che l'unità immobiliare in oggetto conseguentemente riveste.- Al termine degli accertamenti compiuti il più probabile valore unitario di stima viene individuato in €800,00 il mq.-

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 800,00 = **13.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima si basa sul metodo comparativo, che consiste nell'attribuire il valore medio desunto dal confronto tra i valori espressi in compravendite concluse per beni simili a quello oggetto della presente relazione. Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore medio sono estrinseci (ubicazione del bene, esposizione, caratteristiche della zona, destinazione dei fabbricati limitrofi) ed intrinseci (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazioni tecnologiche e impiantistiche e funzionalità, finiture).-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tarcento, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMAA., ed inoltre: Studi Tecnici, colleghi

### 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	box singolo	17,00	0,00	13.600,00	6.800,00
				<b>13.600,00 €</b>	<b>6.800,00 €</b>

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 680,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**Il bene non è comodamente divisibile**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.120,00**

**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: **€ 1.530,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 420,12**

Riduzione per arrotondamento: **€ 69,88**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.100,00**

data 17/01/2022

il tecnico incaricato  
FABRIZIO COPETTI