



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

I.V.G. COVEG Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Enrico Boscaro

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PAULARO Via Guglielmo Marconi 54, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una modesta unità immobiliare di tipologia a miniappartamento inserita al piano terra di un vecchio fabbricato trifamiliare posto lungo la Via G. Marconi a Paluzza.

Appartamento con ingresso indipendente dalla strada mentre l'accesso alla cantina ed alla soffitta mediante vano scale condominiale.

Internamente l'alloggio si compone di:

- ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio, oltre cantina e soffitta non indipendente ed allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 586 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via GUGLIELMO MARCONI 54, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.500,00
Data della valutazione:	14/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON RISULTA COSTITUITO ALCUN DIRITTO DI ABITAZIONE

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI IN ESECUZIONE

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2011 a firma di notaio Giovanna Menazzi ai nn. 5596/4482 di repertorio, iscritta il 14/06/2011 a Udine ai nn. 15990/2730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 172.000.

Importo capitale: 86.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in esecuzione Fg 14 p.lla 586 sub. 1 e Fg 55 p.lla 323 sub. 4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non presenza di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento usufrutto, con atto stipulato il 07/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Fg 14 p.lla 586 sub. 1.

In morte di *** DATO OSCURATO *** del 07/12/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 01/10/2006).

Il titolo è riferito solamente a Fg 14 p.lla 586 sub. 1

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 01/10/2006 fino al 07/12/2008).

Il titolo è riferito solamente a Fg 14 p.lla 586 sub. 1.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nuda proprietà e *** DATO OSCURATO *** diritto di usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedere allegato Certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Paularo in data 13/11/2023 prot. 8625

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **3787**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un sottoportico antistante ed aderente alla propria casa d'abitazione, presentata il 31/08/1971 con il n. 3787 prot. di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Istanza rigettata dal Comune di Paularo per mancato rispetto degli indici di copertura.

Condono Edilizio L.47/85 N. **1581**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria lavori di ampliamento fabbricato di abitazione costruzione androne d'ingresso, presentata il 11/03/1986 con il n. 1581/59 di protocollo, rilasciata il 01/12/1986 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **1111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e trasformazione d'uso del piano terra del fabbricato, presentata il 25/11/1986 con il n. 7744 di protocollo, rilasciata il 01/12/1986 con il n. 1111/1206 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 Intensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vedere allegato Certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Paularo in data 13/11/2023 prot. 8625

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

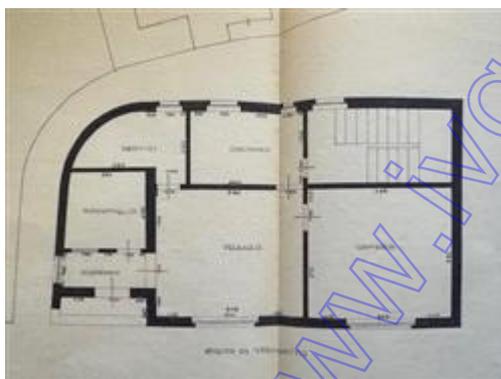
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di agibilità (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di agibilità con documentazione di legge allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- Professionista per richiesta Agibilità con asseverazioni, dichiarazioni conformità impianti, relazione idoneità statica, ecc.: €4.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione quadro elettrico salvavita e caldaia murale o termocucina

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edilizie, materiali e dichiarazioni conformità impiantistiche: €3.000,00

BENI IN PAULARO VIA GUGLIELMO MARCONI 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PAULARO Via Guglielmo Marconi 54, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una modesta unità immobiliare di tipologia a miniappartamento inserita al piano terra di un vecchio fabbricato trifamiliare posto lungo la Via G. Marconi a Paluzza.

Appartamento con ingresso indipendente dalla strada mentre l'accesso alla cantina ed alla soffitta mediante vano scale condominiale.

Internamente l'alloggio si compone di:

- ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio, oltre cantina e soffitta non indipendente ed allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 586 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 197,54 Euro, indirizzo catastale: Via GUGLIELMO MARCONI 54, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Fonte forMaps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le principali caratteristiche costruttive e finiture dell'appartamento (di scarsa qualità e bisognose di prossimo intervento conservativo) sono riassunte in:

- muratura portante in sassi e laterizio con solai di interpiano e di copertura con travi di legno;
- pavimentazione giorno e notte con prefinito di legno laminato;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate con idropittura;
- controsoffitti con quadrotti di polistirolo;
- finestre con serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera;

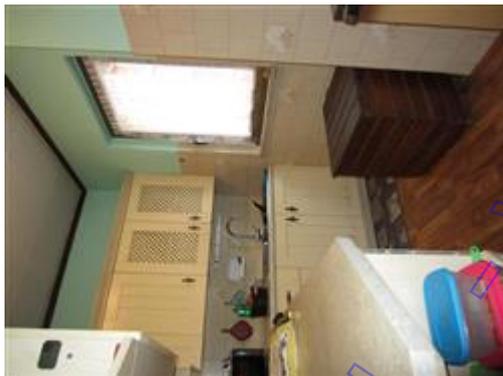
- bagno con rivestimento in piastrelle ceramiche;
- cantina e soffitta lasciati allo stato grezzo;
- impianto elettrico non a norma di legge per assenza quadro salvavita e per cavi a vista obsoleti;
- impianto termico con radiatori ma privo di caldaia murale;



Veduta vano soggiorno



Veduta camera



Veduta cucina



Veduta servizio igienico



Veduta cantina



Veduta zona 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 principale	69,00	x	100 %	=	69,00
Superficie secondaria per cantina e soffitta	68,00	x	25 %	=	17,00
Totale:	137,00				86,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento del Market Comparison Approach (vedere tabella calcoli allegata)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (Forced Judicial Value - FJV) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Paularo, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIAIP e FIMAA

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	86,00	0,00	89.000,00	89.000,00
				89.000,00 €	89.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non necessita di divisibilità per odierna vendita quota intera 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 82.000,00

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: €. 20.500,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.500,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a PAULARO Via Monte Santo, frazione Salino, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare a soffitta impropriamente utilizzata quale appartamento mansardato inserito al secondo piano (sottotetto) di un vecchio fabbricato residenziale trifamiliare ubicato nel centro pedonale della piccola frazione di Salino in Comune di Paularo (UD).

L'alloggio appare di livello molto economico, si sviluppa con cucina, soggiorno, camera, servizio igienico cieco, ripostiglio e spazi non abitabili sottotetto.

L'appartamento presenta finiture edilizie di basso livello ed è privo di impianto di riscaldamento.

L'accesso avviene a mezzo di un vano scale comune con altre u.i.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 0,65-2,20. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 112,25 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE SANTO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Data della valutazione:	14/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON RISULTA COSTITUITO ALCUN DIRITTO DI ABITAZIONE

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI IN ESECUZIONE

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2011 a firma di notaio Giovanna Menazzi ai nn. 5596/4482 di repertorio, iscritta il 14/06/2011 a Udine ai nn. 15990/2730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 172.000.

Importo capitale: 86.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in esecuzione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in esecuzione Fg 14 p.lla 586 sub. 1 e Fg 55 p.lla 323 sub. 4

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non presenza di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 23/12/2010), con atto stipulato il 23/12/2010 a firma di Notaio Giulio Tremonti ai nn. 2821/1977 di repertorio, trascritto il 30/12/2010 a Udine ai nn. 36812/25111.

Il titolo è riferito solamente a Fg 55 p.lla 323 sub. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 21/03/1967), con atto stipulato il 21/03/1967 a firma di Notaio Bruno Lepre ai nn. 23239/9227 di repertorio, trascritto il 11/04/1967 a Udine ai nn. 7751/6972.

Il titolo è riferito solamente a Fg 55 p.lla 323 sub. 4

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 5/18, in forza di Denuncia successione (dal 23/11/2010), con atto stipulato il 23/11/2010 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 9990/681 di repertorio, trascritto il 24/01/2011 a Udine ai nn. 1636/1121.

Il titolo è riferito solamente a Fg 55 p.lla 323 sub. 4.

A seguito del decesso *** DATO OSCURATO *** avvenuta il 23/06/1966 Si rileva Dichiarazione integrativa della successione vol. 545 n. 8 del 1971 PER LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NON SI RILEVA L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedere allegato Certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Paularo in data 13/11/2023 prot. 8626

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **489**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato adibito a civile abitazione, presentata il 29/10/1976 con il n. 5665 di protocollo, rilasciata il 16/11/1976 con il n. 489/5665 di protocollo

N. **1878**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto precedente di restauro edilizio, presentata il 03/05/1977 con il n. 1878 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Mancato rilascio da parte del Comune di Paularo in quanto " data la larghezza della strada, qualsiasi sopraelevazione, sia pur minima, contrviene alle norme sismiche. Inoltre la copertura a terrazza non è ammessa dal piano di fabbricazione e dal regolamento edilizio comunale".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 Intensiva di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.26 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vedere allegato Certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Paularo in data 13/11/2023 prot. 8626

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variante della destinazione d'uso da soffitta a residenziale con modifiche interne e di volumetria oltre che forometria perimetrale (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria Legge 47/85 o L.R. 19/09 e s.m.i. oltre richiesta Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Professionista per sanatoria edilizia e pagamento oneri Bucalossi e Comunali: €6.000,00

Mancanza di Agibilità.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DI.CO. soggetto abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Rispondenza materiali e leggi di settore: €2.000,00

Assenza di impianto di riscaldamento e dichiarazioni conformità DI.CO.

BENI IN PAULARO VIA MONTE SANTO, FRAZIONE SALINO

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a PAULARO Via Monte Santo, frazione Salino, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare a soffitta impropriamente utilizzata quale appartamento mansardato inserito al secondo piano (sottotetto) di un vecchio fabbricato residenziale trifamiliare ubicato nel centro pedonale della piccola frazione di Salino in Comune di Paularo (UD).

L'alloggio appare di livello molto economico, si sviluppa con cucina, soggiorno, camera, servizio igienico cieco, ripostiglio e spazi non abitabili sottotetto.

L'appartamento presenta finiture edilizie di basso livello ed è privo di impianto di riscaldamento.

L'accesso avviene a mezzo di un vano scale comune con altre u.i.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 0,65-2,20. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 112,25 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE SANTO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.



Veduta fabbricato



Veduta esterna fabbricato



Ingresso alloggio da vano condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le principali caratteristiche costruttive e finiture della soffitta ad appartamento (di scarsa qualità e bisognose di prossimo intervento conservativo) sono riassunte in:

- muratura portante in sassi e laterizio con solai di interpiano e di copertura con travi di legno;
- pavimentazione giorno con piastrelle ceramiche e zona notte con prefinito di legno;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate con idropittura;
- soffitti inclinati con rivestimento mediante perline di legno;
- finestre con serramenti in legno e vetro singolo;

- servizio igienico con rivestimento in piastrelle ceramiche;
- impianto elettrico parzialmente a norma di legge con magnetotermici salvavita;
- impianto termico assente;
- aspiratore bagno non in regola di legge per espulsione entro soffitta non praticabile.

Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica proveniente dalla copertura.



Veduta vano cucina



Veduta soggiorno-salotto



Veduta camera



Veduta servizio igienico

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 principale	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento del Market Comparison Approach (come da tabella calcoli allegata)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (Forced Judicial Value - FJV) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

- (1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2
- (2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13
- (3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Paularo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e FIAIP e FIMAA

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	mansarda	53,00	0,00	24.200,00	24.200,00
				24.200,00 €	24.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non necessita di divisibilità per odierna vendita quota intera 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.050,00**

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:	€. 150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00

data 14/11/2023

il tecnico incaricato
Geom. Enrico Boscaro

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