



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

DANIELE LOLLO

CF:LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 11

telefono: 0039043221435

email: danielolollo@fastwebnet.it

PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GEMONA DEL FRIULI via Manin 51, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame è costituita da un appartamento di civile abitazione compreso in un fabbricato di tre unità con sviluppo su quattro piani fuori terra ubicato nel Comune di Gemona del Friuli, via Manin n. 51.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di cm. 294. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 279 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: via Manin 51, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione del 31/01/2011 n. UD0041192 del 31/01/2011 dei subalterni n. 7 e n. 8; Coerenze: parti comuni sub 6, altre unità immobiliare sub 3 e sub 4;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1980.

B tettoia a GEMONA DEL FRIULI via Manin 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una tettoia aperta adibita a deposito/posto auto realizzata con struttura in legno e pavimentazione in caldana di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 245/295. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1366 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Manin 51, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex sub 3 - Variazione della destinazione del 18/02/2016 - Prot. n. UD0021273 Coerenze: mapp. 1366 - sub 5 sub 10, sub 8;

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.500,00
Data della valutazione:	30/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In riferimento all'immobile costituito dalla "tettoia-posto auto-deposito" censito al NCEU al Fg. 22 mapp. 1366 SUB 9, alla data del sopralluogo lo stesso risultava occupato senza titolo da autovettura di proprietà di terzi che il proprietario ha dichiarato come "soggetta a fermo giudiziale".

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 **volontaria**, stipulata il 06/06/2011 a firma di not. Chiovari ai nn. rep. 9723 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 2888, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 172.800,00.

Importo capitale: € 96.00,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2022 a firma di UNEP Udine ai nn. rep. n. 1860 di repertorio, trascritta il 26/08/2022 a Udine ai nn. RP n. 18067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo

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:

A seguito richiesta presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Udine NON risultano cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2011), con atto stipulato il 06/06/2011 a firma di not. Chiovari ai nn. rep. n. 9722 di repertorio, trascritto il

23/06/2011 a Udine ai nn. RP n. 11713

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 02/03/1995 fino al 10/03/2001), con atto stipulato il 01/03/1995 a firma di not. Panella ai nn. rep. n. 41912 di repertorio, trascritto il 02/03/1995 a Udine ai nn. RP n. 3390.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU - Fig. 22 mapp. 279 sub 5 - cat. A/3 - p. 2/3.

N.B.: Con variazione NCEU prot. 7519/96 Il SUB 5 è stato soppresso e sostituito dal SUB 7; Con variazione NCEU prot. UD0219505/2011 il SUB 7 è stato soppresso e sostituito dal SUB 13;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/01/1996 fino al 10/03/2001), con atto stipulato il 17/01/1996 a firma di not. Panella ai nn. rep. n. 44537 di repertorio, trascritto il 18/01/1996 a Udine ai nn. RP n. 1103.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCT - Fig. 22 mapp. 998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2001 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 16/03/2001 a firma di not. Campisi ai nn. rep. n. 2210 di repertorio, trascritto il 10/03/2001 a Udine ai nn. RP n. 6441.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU - Fig. 22 - mapp. 279 sub 7 - cat. A/3 - p.2/3 ; NCT : Fig- 22 - mapp. 998 ;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2001 fino al 14/01/2004), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di not. Campisi ai nn. rep n. 2370 di repertorio, trascritto il 26/06/2001 a Udine ai nn. RP n. 13763.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli : NCT Fig. 22 n. 996;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2001 fino al 14/01/2004), con atto stipulato il 22/06/2001 a firma di not. Campisi ai nn. rep n. 2370 di repertorio, trascritto il 26/06/2001 a Udine ai nn. RP n. 13763.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli : NCEU Fig. 22 mapp. 279 sub 8 - cat. C/2 - PT

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 14/01/2004 fino al 19/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2004 a firma di not. Garelli ai nn. rep n. 18898 di repertorio, trascritto il 14/09/2004 a Udine ai nn. RP n. 556.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli : NCT Fig. 22 n. 996;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/01/2004 fino al 19/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2004 a firma di not. Garelli ai nn. rep n. 18898 di repertorio, trascritto il 14/09/2004 a Udine ai nn. RP n. 556.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli : NCEU Fig. 22 n. 279 sub 8 cat. C/2; NCT Fig. 22 mapp. 279;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2006 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 19/01/2006 a firma di not. Chiovari ai nn. rep n. 3648 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Udine ai nn. RP n. 1928.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCT - Fig. 22 mapp. 996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2006 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 19/01/2006 a firma di not. Chiovari ai nn. rep n. 3648 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Udine ai nn. RP n. 1928.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU - Fig. 22 mapp. 279 sub 8 : NCT Fig. 22 mapp. 997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2006 fino al 15/07/2007), con atto stipulato il 19/01/2006 a firma di not. Chiovari ai nn. rep n. 3648 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Udine ai nn. RP n. 1928.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCT - Fig. 22 mapp. 996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2006 fino al 15/07/2007), con atto stipulato il 19/01/2006 a firma di not. Chiovari ai nn. rep n. 3648 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Udine ai nn. RP n. 1928.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU - Fg. 22 mapp. 279 sub 8 : NCT Fg. 22 mapp. 997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2006 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di not. Chiovari ai nn. rep n. 4767 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 a Udine ai nn. RP n. 11116.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU Fg. 22 mapp. 279 sub 7; NCT - Fg. 22 mapp. 998 -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/2007 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 15/07/2007 a firma di Uff. Reg. Udine ai nn. rep. 29/1770/7 di repertorio, trascritto il 25/02/2008 a Udine ai nn. RP n. 3828.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU - Fg. 22 mapp. 279 - sub 4 + sub 8 + sub 7; NCT : Fg. 22 mapp. 998-997-999-996-1000;

NON RUSULTA TRASCRIITA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DI ***DATO OSCURATO*** RIFERITA AI BENI COMPRESI NELLA PRESENTE PROCEDURA. GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL NCEU AL FG. 22 MAPP. 279 SUB 7 E SUB 8 SONO STATI SOPPRESSI E FUSI CON LA COSTITUZIONE DEL SUB 13 . GLI IMMOBILI CENSITI AL NCT AL FG. 22 MAPP. 996,997,998,999,1000 SONO STATI SOPPRESSI E FUSO CON LA COSTITUZIONE DELLA PARTICELLA N. 1366.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/2007 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 15/07/2007 a firma di Uff. Reg. Udine ai nn. rep. 29/1770/7 di repertorio, trascritto il 25/02/2008 a Udine ai nn. RP n. 3828.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU - Fg. 22 mapp. 279 - sub 4 + sub 8 + sub 7; NCT : Fg. 22 mapp. 998-997-999-996-1000;

NON RUSULTA TRASCRIITA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DI ***DATO OSCURATO*** RIFERITA AI BENI COMPRESI NELLA PRESENTE PROCEDURA. GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL NCEU AL FG. 22 MAPP. 279 SUB 7 E SUB 8 SONO STATI SOPPRESSI E FUSI CON LA COSTITUZIONE DEL SUB 13 . GLI IMMOBILI CENSITI AL NCT AL FG. 22 MAPP. 996,997,998,999,1000 SONO STATI SOPPRESSI E FUSO CON LA COSTITUZIONE DELLA PARTICELLA N. 1366.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/2007 fino al 23/06/2011), con atto stipulato il 15/07/2007 a firma di Uff. Reg. Udine ai nn. rep. 29/1770/7 di repertorio, trascritto il 25/02/2008 a Udine ai nn. RP n. 3828.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gemona del Friuli - NCEU - Fg. 22 mapp. 279 - sub 4 + sub 8 + sub 7; NCT : Fg. 22 mapp. 998-997-999-996-1000;

NON RUSULTA TRASCRIITA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DI ***DATO OSCURATO*** RIFERITA AI BENI COMPRESI NELLA PRESENTE PROCEDURA. GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL NCEU AL FG. 22 MAPP. 279 SUB 7 E SUB 8 SONO STATI SOPPRESSI E FUSI CON LA COSTITUZIONE DEL SUB 13 . GLI IMMOBILI CENSITI AL NCT AL FG. 22 MAPP. 996,997,998,999,1000 SONO STATI SOPPRESSI E FUSO CON LA COSTITUZIONE DELLA PARTICELLA N. 1366.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Riparazione dell'immobile lesionato dagli eventi sismici del 1976 - **N. 199/R**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di ristrutturazione ed adeguamento antisismico, presentata il 26/08/1977 con il n. Prot. n. 15957 di protocollo, rilasciata il 01/10/1980 con il n. 199/R di protocollo, agibilità del 22/05/1985 con il n. 199/R di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Manin - Fg. 22 mapp. n. 279

Autorizzazione Edilizia **N. A94/467**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di

ristrutturazione edilizia di un fabbricato ad uso deposito e posto macchina., presentata il 13/12/1994 con il n. Prot. 27852 di protocollo, rilasciata il 22/12/1994 con il n. A94/467 di protocollo, agibilità del 26/07/2016 con il n. AG94/467 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in via Manin censito al catasto al Fg. 22 mapp. 279 sub 14 - 1366 sub 7-8-9-10.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4.2 "Aree agricole paesaggistiche protette"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

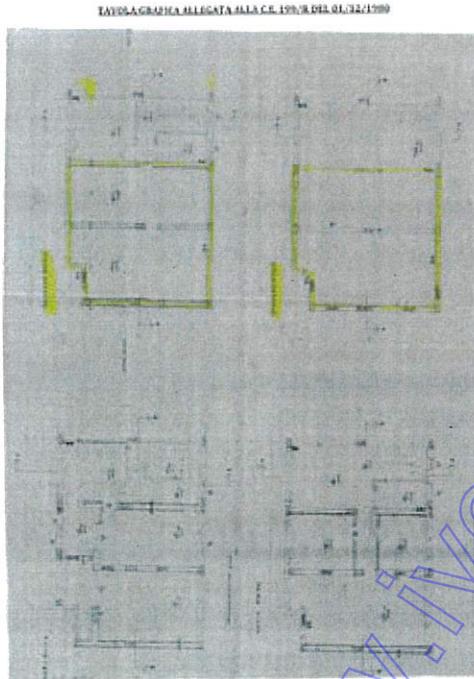
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accesso alla documentazione amministrativa presso l'U.T. del Comune di Gemona del Friuli ha rilevato quanto appresso. * CORPO A : Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare ad uso abitazione censita al Fg. 22 mapp. 279 SUB 13 (ex sub 5, ex sub 7) è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 199/R del 01/12/1980 per opere di ristrutturazione ed adeguamento sismico eseguite con il contributo pubblico previsto dalla L.R. n. 30/1977 – art. 6 - lett.a) ed ha conseguito il "Permesso di Abitabilità" con provvedimento del 22/05/1985. La tavola grafica allegata alla C.E. n. 199/R riporta una situazione con i livelli di piano senza tramezzatura interne ed un unico vano scale ubicato ad ovest. Successivamente a detta C.E. 199/R non risultano rilasciati ulteriori provvedimenti edilizi. Il sopralluogo ha altresì constatato la sussistenza di un ulteriore vano scale che si sviluppa dal piano terra al terzo piano (corrispondente catastalmente al sub 6 : ingresso, vano scale, corridoio e lavanderia – bene comune non censibile ai sub 4 e sub 13). Inoltre si è rilevato lo stato di fatto nella disposizione dei vani interni dell'alloggio corrispondente a quello indicato nella planimetria catastale ma carente di variante amministrativa alla C.E. 199/R. Si evidenzia che già nell'atto di c/v notaio Panella rep. n. 41912 del 01/03/1995 trascritto il 02/03/1995 al n. RP 6441, l'alloggio sub 5 (ora sub 13) viene descritto come " unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo, con annessi soffitta al piano sottotetto e cantina nel piano terra" e la rappresentazione grafica della planimetria catastale allegata all'atto corrisponde a quella attuale del SUB 13. * CORPO B : Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto-tettoia censita al Fg. 22 mapp. 1399 sub 9 (ex sub 3) è stata realizzata a seguito autorizzazione edilizia n. A94/467 del 22/12/1994 ed ha conseguito il certificato di agibilità in data 26/07/1016. Per quanto sopra, la situazione edilizia riferita all'alloggio SUB 13 risulta "NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE " previa presentazione di pratica di riduzione a conformità per l'esecuzione di opere interne e dei relativi impianti tecnologici. Relativamente al vano scale, considerato che lo stesso è parte comune condominiale e quindi a servizio anche di altre proprietà e che ha rilevanza di struttura statica, l'eventuale sanatoria non rientra nella competenza professionale dello stimatore. Infine, si sottolinea che a richiesta dello stimatore, è stato rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Gemona del Friuli il "Certificato di commerciabilità" in data 12/01/2023

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione a conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo indicativo e non esaustivo per la redazione di pratica di riduzione a conformità comprensiva di eventuale regolarizzazioni/asseverazioni impianti.: €5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA MANIN 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GEMONA DEL FRIULI via Manin 51, della superficie commerciale di **73,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame è costituita da un appartamento di civile abitazione compreso in un fabbricato di tre unità con sviluppo su quattro piani fuori terra ubicato nel Comune di Gemona del Friuli, via Manin n. 51.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di cm. 294. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 279 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: via Manin 51, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione del 31/01/2011 n. UD0041192 del 31/01/2011 dei subalterni n. 7 e n. 8; Coerenze: parti comuni sub 6, altre unità immobiliare sub 3 e sub 4;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1980.



prospetto su strada



ingresso condominiale su via manin 51

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



corografia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive del fabbricato.

Trattasi di un fabbricato di antica edificazione, oggetto di opere di consolidamento successive all'evento sismico del 1976, con strutture portanti in muratura e c.a., solai in laterocemento, copertura con struttura in legno, tavelloni e sovrastante manto in tegole, rifinitura esterne con intonaco tinteggiato.

Finiture interne.

Pavimentazioni in ceramica nella zona giorno e wc, prefinito in laminato nelle camere, serramenti in alluminio con vetrocamera e doppi serramenti applicati alle finestre lato nord, porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, dotazione di impianto idrico-sanitario, gas, riscaldamento con caldaia a gas condomiale ed ulteriore stufa termica all'interno dell'alloggio. La soffitta è rifinita con pavimentazione in caldana di cemento grezzo e priva di impianti e con altezze variabili tra cm. 100 e cm. 250. La cantina è ubicata al piano terra ed è rifinita con pavimentazione in piastrelle e pareti al grezzo con altezza utile di cm.280. Complessivamente l'alloggio, con altezza di cm. 294, appare in sufficiente stato di manutenzione e presenta alcuni punti critici di umidità alle pareti.

Composizione dell'unità immobiliare.

Piano terra : cantina;

piano secondo : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camer bagno;

piano terzo : soffitta al grezzo;

All'unità in oggetto competono, ai sensi dell'art.1117 del C.C. le inerenti ed inscindibili quote di comproprietà delle parti e dei servizi comuni condominiali, parti comuni meglio identificate con il :

- Fg. 22 mappale 279 sub 6, via Manin 51 (T-1-2-3) b.c.n.c. (ingresso, vano scale, corridoio e lavanderia comune ai subb. 4 e 13);

- Fg. 22 mappale 279 sub 10, via Manin 51 (PT) b.c.n.c. (corte) comune ai sub 3-4-12-13 ed ai subb. 7-8-9-10 (ex sub 1-2-3-4) della particella n. 1366 del Fg. 22;

-Fg. 22 mapp. 279 sub 11, via Manin 51 (PT) b.c.n.c. (corte e centrale termica) comune ai subb. 3-4-13.



ingresso-disimpegno



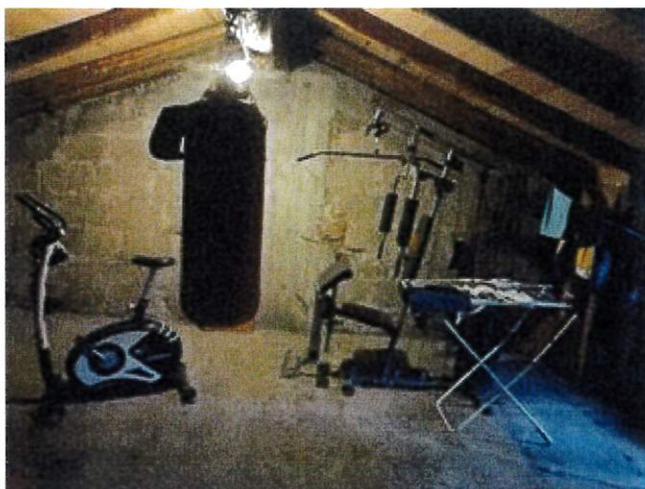
cucina



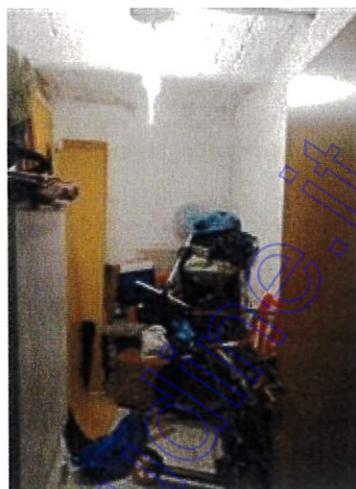
soggiorno



camera



soffitta



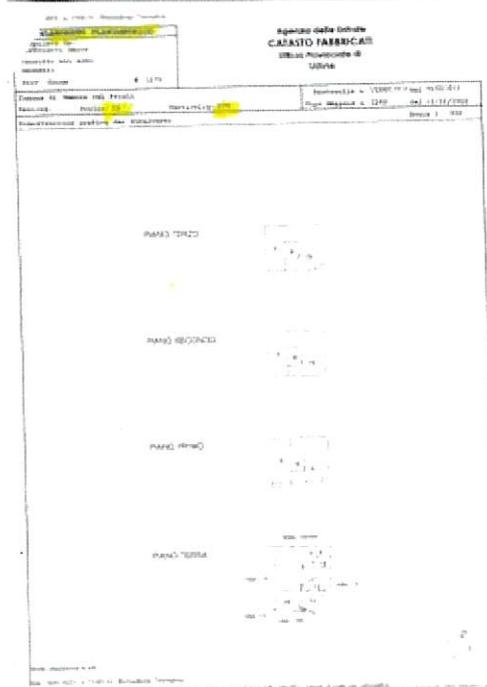
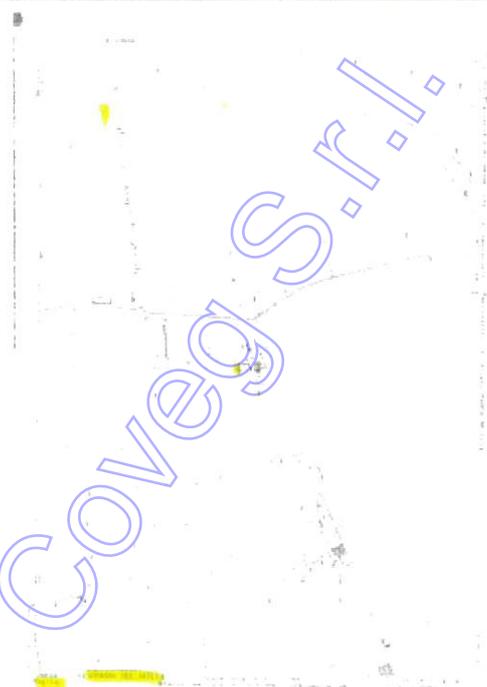
cantina

CONSISTENZA:

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

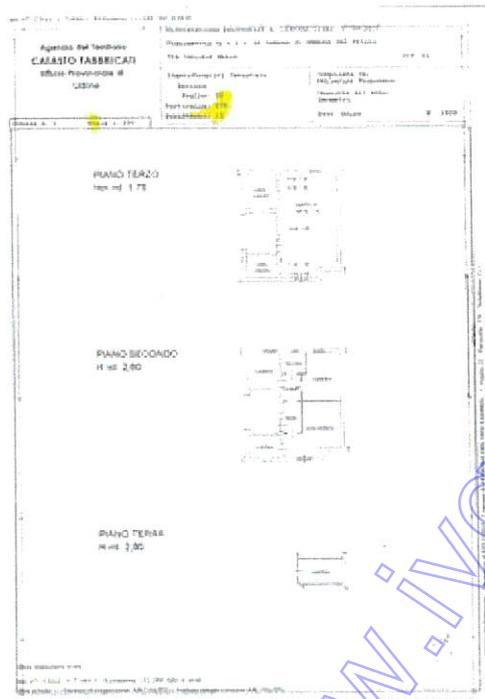
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione P. 2°	60,00	x	100 %	=	60,00
soffitta P. 3°	46,00	x	25 %	=	11,50
cantina P. T.	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	113,00				73,60



estratto di mappa

elaborato planimetrico



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di recenti atti di c/v per immobili simili e limitrofi a quello in esame non ha reperito elementi utili per la rilevazione di valori comparativi.

Le quotazioni indicative espresse nell' "Osservatorio mercato immobiliare 2022- Provincia di Udine" edito dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio Udine e nell' " Osservatorio Immobiliare FVG 2021" edito dalla F.I.A.I.P., riportano per immobili ad uso residenziale in Comune di Gemona con vetustà massima di anni 25 in zona periferica, valori compresi tra € 700,00/1000,00/mq.

In considerazione dello stato di fatto e vetustà dell'unità immobiliare, si ritiene congrua l'applicazione di un valore unitario pari ad € 700,00/mq. da cui :

* più probabile valore di mercato : mq. 73,60 x € 700,00 = € 51.520,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.520,00

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA MANIN 51

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a GEMONA DEL FRIULI via Manin 51 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una tettoia aperta adibita a deposito/posto auto realizzata con struttura in legno e pavimentazione in caldana di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm. 245/295. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1366 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Manin 51, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex sub 3 - Variazione della destinazione del 18/02/2016 - Prot. n. UD0021273
Coerenze: mapp. 1366 - sub 5 sub 10, sub 8;

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



corografia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione della consistenza, stato di fatto e tipologia di immobile si valuta "a corpo" pari ad € 3.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Osservatori immobiliari regionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAP 2022 ; Osservatorio Immobiliare FIMAA/Confcommercio 2021;

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	73,60	0,00	51.520,00	51.520,00
B	tettoia	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00
				55.020,00 €	55.020,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.020,00**

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: **€ 12.505,00**

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: **€ 15,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.500,00**

data 30/01/2023

il tecnico incaricato
DANIELE LOLLO

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