



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 251/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SA GIGANTESCO RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

**GEOMETRA CLAUDIO DEL FABBRO**

CF:DLFCLD55A07L195F

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 30

telefono: 0433750560

email: cldelfa@gmail.com

PEC: claudio.delfabbro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MANZANO VIA GIUSEPPE PARINI 7, frazione S. NICOLÒ, della superficie commerciale di **123,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare si sviluppa al piano terra dell'edificio bifamiliare articolato su due piani fuori terra ed è ubicato in comune di Manzano, frazione San Nicolò, via Giuseppe Parini, civ.14 (in visura catastale, civ.7). L'edificio di fatto è posto in luogo baricentrico rispetto ad una moltitudine di opifici per la maggior parte dismessi, post crisi industriale della sedia, tutti rientranti nella zona urbanistica classificata dal vigente P.R.G.C. come zona "D1E – Industriale, esistente o in corso".

L'edificio, risalente alla prima metà del secolo scorso, è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1976 ed è posizionato ai margini della roggia iscritta negli elenchi ex R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775.

L'alloggio, oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare, accessibile dal vano scale-disimpegno comuni, risulta essere costituito da soggiorno, cucina, tre camere da letto, un locale ad uso bagno, un disimpegno e due porticati, uno dei quali, quello in lato sud-est con antistante "bussola", realizzati sull'area comune ad entrambi gli alloggi costituenti l'edificio.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da muratura in pietra /mattoni, entro le quali in occasione dell'intervento di ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/77, sono state inserite delle strutture in c.a.. I solai di piano sono in latero-cemento, mentre la struttura della copertura è costituita da orditura in legno a due falde, con sovrastante manto di copertura in tegole laterizie.

### **Descrizione dei materiali di finitura**

#### Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare risulta essere costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiale traspirante.

#### Serramenti:

Costituiti da serramenti in legno a due ante e con vetro termopan e oscuramento con oscuri di legno.

Le porte interne risultano essere in legno tamburato.

#### Pavimentazioni:

Tutti i locali residenziali sono stati pavimentati con piastrelle in ceramica, mentre il portico in lato ovest, è stato pavimentato con piastrelle di gres porcellanato; il pavimento delle camere da letto è costituito da elementi melaminici in legno prefiniti.

Per quanto riguarda il portico ubicato in lato sud-est, lo stesso presenta una pavimentazione in legno per esterni, trattato in autoclave.

#### Rivestimenti interni:

I rivestimenti dei locali cucina e bagno, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

#### Impianti:

Nell'alloggio sono stati installati i corpi radianti, mentre la caldaia, nella centrale termica comune non risulta essere presente.

Nel citato locale che è in comune con l'alloggio sovrastante, è presente un "Puffer", non collegato all'impianto e un boiler elettrico a servizio dell'alloggio oggetto di perizia, per la produzione di acqua

calda sanitaria.

L'unità immobiliare attualmente risulta essere riscaldata da una stufa a legna presente nel locale soggiorno.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 257. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 69 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: MANZNO, VIA GIUSEPPE PARINI n. 7, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 06/08/1985 Pratica n. 401131 in atti dal 26/11/2001 COSTITUZIONE (n. 592.1/1985)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1977.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.875,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.656,63
Data della valutazione:	19/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €40.000,00.

Importo capitale: €21.947,21.

ISCRIZIONE del 21/07/2021 - Reg. Particolare 2887 Reg. Generale 19936

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: €75.000,00.

Importo capitale: €45.000,00.

ISCRIZIONE del 16/02/2022 - Reg. Particolare 520 Reg. Generale 3738

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €55.000,00.

Importo capitale: €39.046,66.

ISCRIZIONE del 22/04/2022 - Reg. Particolare 1596 Reg. Generale 11013

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE del 03/11/2022 - Reg. Particolare 22614 Reg. Generale 30396

#### 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:

- TRASCRIZIONE del 02/08/2000 - Reg. Particolare 15244 Reg. Generale 21050, Atto di compravendita del Notaio Conte Fabio con sede a Sedegliano, di data 27/07/2000 a favore della società \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*;

- TRASCRIZIONE del 16/12/2003 - Reg. Particolare 25902 Reg. Generale 37240, Atto di compravendita del Notaio Petroni Francesco con sede a Cividale del Friuli, di data 15/12/2003 a favore della Signora \*\*\*\*\* contro la società \*\*\*\*\*;

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/12/2003), con atto stipulato il 15/12/2003 a firma di Notaio Francesco Petroni di Cividale del Friuli ai nn. rep. 21211/3253 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno ( fino al 27/07/2000)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/07/2000 fino al 15/12/2003), con atto stipulato il 27/07/2000 a firma di Notaio Conte Fabio di Sedegliano ai nn. rep. 7767 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1538**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e sistemazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 30/05/1977 con il n. 1538, prot. n. 4081 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato censito al foglio 30 con il mappale 69

Concessione edilizia N. **1538 (voltura)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Voltura della concessione edilizia n. 1538, rilasciata il 03/10/1977 con il n. 1538, prot. n. 5917 di protocollo

Concessione edilizia N. **23 (Rinnovo)** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rinnovo della concessione edilizia n. 1538 del 03.10.1977, rilasciata il 09/04/1985 con il n. 23, prot. n. 2019/1985 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **00/370**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria consistente in opere interne ed apertura di fori esterni per il ricavo di alloggio operai, dipendenti della ditta \*\*\*\*\* , presentata il 08/11/2000.

Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate, rif. prot. n. 24177 del 08/11/2000, pratica edile n. 01/025 (parere favorevole).

Denuncia di inizio attività di variante alla DIA di data 08/11/2000 N. **01/441, prot. 25957**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria consistente in opere interne ed apertura di fori esterni per il ricavo di alloggio operai, dipendenti della ditta SEIL Spa, presentata il 06/12/2001 con il n. 25957 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **04/063 prot. n. 5105**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di sistemazione edilizia e manutenzioni straordinaria di cui all'art. 68, comma 2° e 3° della L.R. del 19.11.1991 n. 52, presentata il 11/03/2004 con il n. 5105 di protocollo.

Dichiarazione di regolare esecuzione delle opere realizzate e collaudo di fine lavori depositato in data 13.09.2004 al prot. n. 17506

Denuncia di inizio attività N. **13377**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di intervento di sopraelevazione recinto fronte strada comunale, presentata il 07/07/2004 con il n. 13377 di protocollo.

Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate, prot. n. 18148, rif. prot. n. 15146 del 02/08/2004, pratica edile n. 04/2160/69 (parere favorevole).

Accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili Ditta \*\*\*\*\* , Pratica edilizia n 05/009. N. **2089**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione serbatoio di tipo epossidico per complessivi Lt. 1650., presentata il 13/01/2005, rilasciata il 03/02/2005 con il n. 2089 di protocollo.

Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate, prot. 1857, rif. prot. n. 651 del 13/01/2005, pratica edile n. 05/009 (parere favorevole).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D1E Industriale, esistente o in corso

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile colpito da pignoramento risulta essere difforme,

in quanto alcune porzioni dell'unità immobiliare differiscono dai progetti approvati o dai provvedimenti edilizi depositati al comune di Manzano e precisamente: - I due portici, ubicati rispettivamente in lato nord-ovest e sud-est sono stati realizzati sull'area di pertinenza comune dell'intero fabbricato e non sono riscontrabili negli elaborati grafici depositati in Comune; - Il locale ripostiglio è stato trasformato in camera da letto; - La parete divisoria tra le due camere da letto è stata leggermente traslata; - Il locale soggiorno risulta essere leggermente più largo di quello rappresentato in progetto; Le difformità edilizie interne sopra descritte, risultano essere sanabili ai sensi dell'articolo 51 della Legge Regionale 19.11.2009, n.19 e s.m.i. ad eccezione dei due portici realizzati rispettivamente sui lati nord-ovest e sud-est, dell'edificio, in quanto le aree rispettivamente interessate sono soggette al vincolo ambientale "Galasso" (assoggettamento automatico per legge del vincolo paesaggistico (art. 1 L. 431/85, trasfuso nell'art. 142 D. Lgs. 42/2004)): Lettera a) Omissis Lettera b) Omissis Lettera c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; Si evidenzia inoltre che le parti edificate (portici) sui lati nord-ovest e sud-est, risultano essere aree comuni all'intero edificio e pertanto non di esclusiva proprietà dell'esecutata. Premesso che a seguito di quanto sopra esposto, essendo la porzione di immobile (portici laterali), edificata in zona soggetta a vincolo paesaggistico (Galasso), ed avendo verificato dal punto di vista amministrativo che detti manufatti sono stati realizzati in data successiva all'imposizione del vincolo (1985), in quanto nell'unica Autorizzazione Paesaggistica autorizzata dal comune di Manzano in data 22.02.2001, (per i lavori di riorganizzazione degli spazi interni per la formazione di due alloggi e la modifica prospettica di un fabbricato residenziale ricadente in area vincolata), non sono presenti dette nuove strutture, ciò premesso, si evidenzia quanto segue: A) I due ampliamenti essendo stati edificati dopo l'imposizione del vincolo paesaggistico, dovranno essere rimossi e la valutazione dell'unità immobiliare escluderà pertanto detti manufatti; B) In ogni caso, considerato che le citate strutture sono state edificate sul terreno di proprietà comune, si ritiene necessario proporre il frazionamento dell'area, affinché ne venga assegnata una porzione ad ognuna delle unità immobiliari interessate dalla comproprietà, oltre ad una parte che resterà comune per consentire l'accesso all'edificio dalla strada comunale. C) Al frazionamento dovrà seguire un rogito notarile per la definizione delle proprietà che saranno assegnate. D) Si evidenzia che le opere sopra descritte sono prive anche del deposito dei calcoli strutturali (normativa di riferimento: Codice Regionale dell'Edilizia Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sì, ad eccezione dei portici.

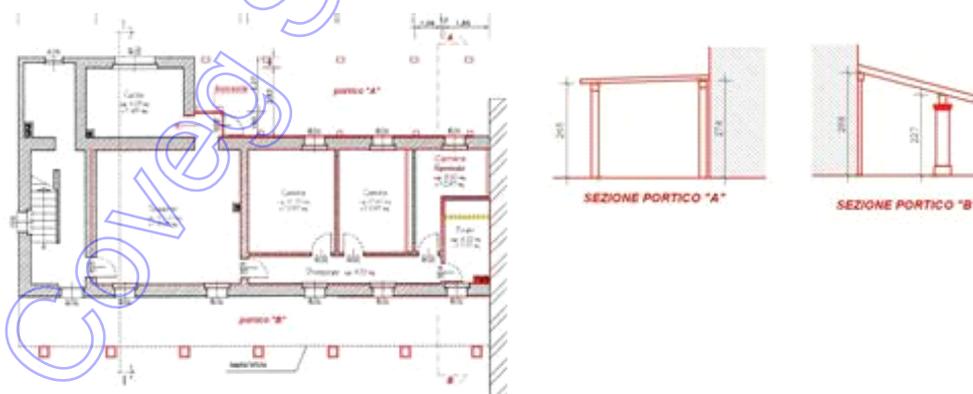
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo previsto spese tecniche sanatoria : €1.500,00
- Costo previsto oblazione : €258,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Regolarizzabile per quanto riguarda la parte residenziale, mentre i portici non sono regolarizzabili



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle rilevazioni effettuate, l'immobile risulta essere difforme rispetto alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio e precisamente: - Non sono stati identificati i due portici e la bussola d'ingresso, in quanto sono stati realizzati abusivamente e insistono sull'area di pertinenza dell'intero edificio che è in comproprietà con terzi; - La parete divisoria tra le due camere da letto è stata leggermente traslata, così come è stato ampliato il locale adibito a bagno; - L'estratto della mappa catastale evidenzia un'ulteriore porzione di fabbricato (evidenziato in colore Verde), quasi fosse un ampliamento dei locali centrale termica e cucina, prospiciente il corso idrico. (normativa di riferimento: Legge n. 113 del 26/02/1994)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo previsto spese tecniche frazionamento : €1.500,00
- Variazione al catasto fabbricati (DOCFA) dell'unità immobiliare individuata con il subalterno 1: €600,00
- Diritti catastali (estratto di mappa per aggiornamento, pregeco e docfa): €159,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

BENI IN MANZANO VIA GIUSEPPE PARINI 7, FRAZIONE S. NICOLO'

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MANZANO VIA GIUSEPPE PARINI 7, frazione S. NICOLO', della superficie

commerciale di **123,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile colpito da pignoramento ed oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare si sviluppa al piano terra dell'edificio bifamiliare articolato su due piani fuori terra ed è ubicato in comune di Manzano, frazione San Nicolò, via Giuseppe Parini, civ.14 (in visura catastale, civ.7). L'edificio di fatto è posto in luogo baricentrico rispetto ad una moltitudine di opifici per la maggior parte dismessi, post crisi industriale della sedia, tutti rientranti nella zona urbanistica classificata dal vigente P.R.G.C. come zona "DIE – Industriale, esistente o in corso".

L'edificio, risalente alla prima metà del secolo scorso, è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1976 ed è posizionato ai margini della roggia iscritta negli elenchi ex R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775.

L'alloggio, oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare, accessibile dal vano scale-disimpegno comuni, risulta essere costituito da soggiorno, cucina, tre camere da letto, un locale ad uso bagno, un disimpegno e due porticati, uno dei quali, quello in lato sud-est con antistante "bussola", realizzati sull'area comune ad entrambi gli alloggi costituenti l'edificio.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato, con finiture di medio livello.

La struttura portante verticale è costituita da muratura in pietra /mattoni, entro le quali in occasione dell'intervento di ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/77, sono state inserite delle strutture in c.a.. I solai di piano sono in latero-cemento, mentre la struttura della copertura è costituita da orditura in legno a due falde, con sovrastante manto di copertura in tegole laterizie.

#### **Descrizione dei materiali di finitura**

##### Pareti divisorie:

La suddivisione interna dell'unità immobiliare risulta essere costituita principalmente da pareti in mattoni forati, intonacati al civile e tinteggiati con materiale traspirante.

##### Serramenti:

Costituiti da serramenti in legno a due ante e con vetro termopan e oscuramento con oscuri di legno.

Le porte interne risultano essere in legno tamburato.

##### Pavimentazioni:

Tutti i locali residenziali sono stati pavimentati con piastrelle in ceramica, mentre il portico in lato ovest, è stato pavimentato con piastrelle di gres porcellanato; il pavimento delle camere da letto è costituito da elementi melaminici in legno prefiniti.

Per quanto riguarda il portico ubicato in lato sud-est, lo stesso presenta una pavimentazione in legno per esterni, trattato in autoclave.

##### Rivestimenti interni:

I rivestimenti dei locali cucina e bagno, sono stati realizzati in piastrelle di ceramica smaltata.

##### Impianti:

Nell'alloggio sono stati installati i corpi radianti, mentre la caldaia, nella centrale termica comune non risulta essere presente.

Nel citato locale che è in comune con l'alloggio sovrastante, è presente un "Puffer", non collegato all'impianto e un boiler elettrico a servizio dell'alloggio oggetto di perizia, per la produzione di acqua calda sanitaria.

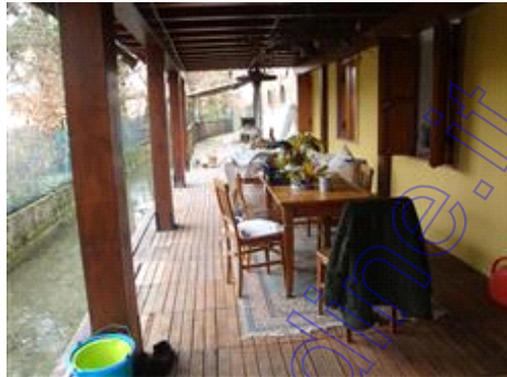
L'unità immobiliare attualmente risulta essere riscaldata da una stufa a legna presente nel locale soggiorno.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, sono presenti gli interruttori magnetotermico e differenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 257. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 69 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: MANZNO, VIA GIUSEPPE PARINI n. 7, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 06/08/1985 Pratica n. 401131 in atti dal 26/11/2001 COSTITUZIONE (n. 592.1/1985)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1977.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 25 km
- autostrada distante 17 km
- porto distante 60 km
- ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'unità immobiliare di cui trattasi non risulta sia stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetico.

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici residenziali	123,50	x	100 %	=	123,50
Superfici portici (abusivi), non conteggiati ai fini della valutazione immobiliare	85,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>208,50</b>				<b>123,50</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: 14/06/2023  
 Fonte di informazione: Sito web Immobiliare.it  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Manzano via dei Molini  
 Superfici principali e secondarie: 94  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 85.000,00 pari a 904,26 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/06/2023  
 Fonte di informazione: Sito web Immobiliare.it  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Manzano via delle scuole  
 Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 673,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/06/2022

Descrizione: Alloggio

Indirizzo: Via Tarquato Tasso

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.502,00 pari a 345,17 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare (08/06/2023)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 810,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pe la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è tenuto conto della collocazione del fabbricato ubicato di fatto in luogo baricentrico rispetto ad una moltitudine di opifici per la maggior parte dismessi, delle cataratteristiche dell'edificio, della mancanza del posto auto e delle varie aree in comune con tutte le altre unità immobiliari.

Dopo aver valutato i vari comparabili (annunci immobiliari, atto di compravendita e osservatorio del mercato immobiliare), si ritiene di che il prezzo medio di mercato possa essere pari a €mq. 655,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,50	x	655,00	=	<b>80.892,50</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 80.892,50</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 80.892,50</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al “valore di liquidazione o di vendita forzata”, termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è oprato per il caso in esame, utilizzando il metodo per comparazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli

elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

L'immobile oggetto di stima si ritiene possa collocarsi in un segmento di mercato medio (per dimensioni medie, localizzazione periferica, località turistica, destinazione residenziale commerciale con attività storica insediata, complesso con più unità), tutto ciò, in una perdurante fase di recessione economica, con la conseguenza che i prezzi degli immobili vengono fortemente penalizzati. Le fonti dalle quali si sono attinte le informazioni per il confronto dei valori, sono i borsini immobiliari FIAIP e FIMAA, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio, ed in particolare per le comparazioni, le proposte di vendita dalle Agenzie Immobiliari della zona; così facendo si è potuto infatti giungere ad un parametro di comparazione con altri immobili simili a quelli in esame.

Considerato quanto sopra indicato viene stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, esponendo poi analiticamente anche le riduzioni di valore in funzione all'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, alla vetustà dello stato manutentivo, ed alle eventuali spese condominiali insolute.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

Per la misurazione è stato adottato il criterio della superficie esterna lorda (SEL), e nello specifico, è stata calcolata la superficie esterna lorda delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

- Non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);
- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);
- L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare;
- La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera ispezione visiva e misurazioni esperite a campione;
- Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con strumentazione idonea;
- Non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione;
- Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di

valutazione;

- Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e forniti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccettuato);
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).
- Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non siano già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate, se presenti, nel procedimento misto "Market Comparison Approach + Sistema di Stima", allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare (doc. 4) a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Manzano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare

#### 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	123,50	0,00	80.892,50	80.892,50
				<b>80.892,50 €</b>	<b>80.892,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità viene posta in vendita per l'intera quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.017,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.875,50**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 19.218,88**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.656,63</b>

data 19/06/2023

il tecnico incaricato  
GEOMETRA CLAUDIO DEL FABBRO

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