



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella GIGANTESCO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

geom. Dania DRUSIN

CF:DRSDNA68C42L483B

con studio in SAN GIOVANNI AL NATISONE (UD) VIA PALMARINA 4/1

telefono: 3357016392

email: danial.drusin@libero.it

PEC: danial.drusin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** **fabbricato accessorio** a SANTA MARIA LA LONGA Via Zompicco 57, della superficie commerciale di **230,82** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*****DATO OSCURATO*****)
- 1/2 di piena proprietà (*****DATO OSCURATO*****)

Abitazione di testa in fabbricato in linea, piani scantinato, terra, primo e secondo sottotetto composta da: - al piano seminterrato, cantina - al piano terra, ingresso/soggiorno, pranzo, cucina con portico, disimpegno, quattro ripostigli nel vano accessorio staccato - al primo piano, un disimpegno, tre camere, di cui una con veranda, un bagno, un ripostiglio nel vano accessorio staccato - al secondo piano, una soffitta.

Scoperto di pertinenza esclusiva al piano terra e scoperto gravato da servitù di transito, d'accesso alla proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,402,42 prevalente.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 - 586 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 443,04 Euro, indirizzo catastale: Via Zompicco 57, piano: S1- a *****DATO OSCURATO***** *****DATO OSCURATO*****
Confini: La pc. 198 confina a nord con la strada pubblica, Via Zompicco, ad est con la medesima strada e con le ppcc. 586 e 587, a sud con le ppcc. 587 e 468, ad ovest con le ppcc. 197 e 198 sub 2.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	230,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.872,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Data della valutazione:	12/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 27/03/2023, l'immobile risultava occupato dai sigg. *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO***** senza alcun titolo; le detenzioni sono iniziate rispettivamente dal 18/07/2020 e dal 15/08/2021, stabilite attraverso la messa a disposizione a titolo gratuito.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da conoscenti degli esecutati, sigg. ^{***DATO OSCURI} e ^{***DATO OSCURATO***}, occupanti ed ivi residenti in base alle dichiarazioni fornite all'Ufficio anagrafe del Comune di Santa Maria la Longa dall'esecutato sig. ^{***DATO OSCURATO***}, ai fini del rilascio della loro residenza (vedasi dichiarazione allegata, prodotta dall'Ufficio comunale). Tali dichiarazioni non sono state registrate presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (vedasi dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, di data 24.11.2022, con cui si dichiarava l'insussistenza di contratti di locazione in essere). In seguito alla segnalazione di detta fattispecie da parte della redigente la presente relazione peritale, la G.E. ha disposto in data 30.03.2023 la liberazione dell'immobile (ex art. 560 C.P.C., vedasi dispositivo allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 04.04.2023.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato.

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

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

Diritto d'abitazione.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli Uffici preposti, non risulta costituito alcun diritto d'abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici preposti e dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) in data 24.02.2023, non risultano presenti annotazioni di costituzione di fondo patrimoniale.

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:*

Servitù di passaggio, stipulata il 19/05/1981 a firma di not. UDINA Luigi ai nn. 45165 di repertorio, trascritta il 11/06/1981 a Udine ai nn. 13361/11070, a favore di ^{***DATO OSCURATO***}, ^{***DATO OSCURATO***} contro ^{***DATO OSCURATO***} derivante da compravendita.

Trattasi di servitù di transito da esercitarsi con qualsiasi mezzo e nella forma più ampia a peso della particella fg. 11, mapp. 586 ed a favore delle particelle fg. 11, mapp.li 250 e 587 (ancorchè variate tra loro in seguito, complessivamente rimaste colpite), nonché dell'intero mapp. 198. Si precisa che il mappale 198 è stato di seguito frazionato al Catasto Fabbricati nei subalterni 1 e 2, ma nei due atti di provenienza alle proprietà attuali, tale servitù non viene menzionata, se non nella planimetria del sub. 1.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 17/06/2005 a firma di not. ANDRIOLI Tania ai nn. 56329/14606 di

repertorio, iscritta il 30/06/2005 a Udine ai nn. 21379/4245, a favore di ***DATO OSCURATO***

contro ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 171.200,00.

Importo capitale: € 85.600,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità colpisce unicamente i beni oggetto della presente procedura.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/04/2006 a firma di not. ANDRIOLI Tania ai nn. 61898/16240 di repertorio, iscritta il 05/05/2006 a Udine ai nn. 14001/2979, a favore di ***DATO OSCURATO***

contro ***DATO OSCURATO*** ***DATO OSCURATO*** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 44.800,00.

Importo capitale: € 22.400,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità colpisce unicamente i beni oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 14/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Udine ai nn. 2887 di repertorio, trascritto il 24/10/2022 a Udine ai nn. 29398/21864, a favore di

DATO OSCURATO

contro

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO derivante da verbale di pignoramento d'immobili.

La formalità colpisce unicamente i beni oggetto della presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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 risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio per quanto riguarda il mapp. 198, mentre risulta assente il mapp. 586 nella provenienza alla *** DATO OSCURATO***

, per cui la Dichiarazione di successione trascritta a Udine il 03.02.1999 ai nn. 2972/2310, dovrà essere integrata, pur essendo detto mappale inserito nell'accettazione tacita d'eredità trascritta a Udine in data 16.02.2023, ai nn. 3924/3057. Tale mancanza non risulta riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale allegato alla presente procedura esecutiva.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/2 in comunione legale con ***DATO OSCURATO*** in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2005), con atto stipulato il 17/06/2005 a firma di not. T. ANDRIOLI ai nn. 56327/14604 di repertorio, trascritto il 30/06/2005 a Udine ai nn. 21377/14589

DATO OSCURATO per la quota di 1/2 in comunione legale con ***DATO OSCURATO*** in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2005), con atto stipulato il 17/06/2005 a firma di not. T. ANDRIOLI ai nn. 56327/14604 di repertorio, trascritto il 30/06/2005 a Udine ai nn. 21377/14589

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** er la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/1985 fino al 17/06/2005), con atto stipulato il 18/01/1999 a firma di Ufficio del Registro di Udine ai nn. 81/1422 di repertorio, trascritto il 03/02/1999 a Udine ai nn. 2972/2310.

Il titolo è riferito solamente a S. Maria la Longa, fg. 11, mapp. 198, subb. 1 e 2 e mapp. 509.

Si segnala che dalla nota di trascrizione si evince che non è stato dichiarato il mapp. 586 (derivato da frazionamento n. 13581 del 19.05.1981, in atti dal 20.05.1981, al Catasto Terreni ente urbano, graffato al Catasto Fabbricati con il mapp. 198, sub. 1), pur essendo stato inserito nell'accettazione tacita d'eredità trascritta a Udine in data 16.02.2023, ai nn. 3924/3057. Tale mancanza non risulta riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del Certificato catastale allegato alla presente procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative).

La documentazione visionata è stata reperita sulla base delle seguenti certificazioni, rilasciate dall'Ufficio comunale di competenza e, in assenza di esse, dalla documentazione reperita dallo stesso Ufficio:

- **Certificato di commerciabilità, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40 e 41 della L. n. 47/85 e s.m.i.**, rilasciato in data 11.04.2023 (sostitutivo di quello rilasciato in data 02.01.2023) dal Comune di Santa Maria la Longa e PEC di risposta a richiesta di chiarimenti di data 03.04.2023, prot. n. protgen/2023/0002386, che pertanto sono parti integrali e sostanziali della presente relazione di consulenza peritale.

Da quanto dichiarato **la costruzione degli immobili risulterebbe avvenuta ante 1967**, con Programma di fabbricazione successivo, adottato con atto consiliare n. 25 del 18.09.1969.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 48/82, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di ricostruzione di parte di fabbricato in ampliamento, presentata il 15/06/1982, rilasciata il 05/07/1982 con il n. 1260 di protocollo.

Dal Certificato di Commerciabilità, rilasciato dal Comune di Santa Maria la Longa in data 11.04.2023, prot. n. 2532, non risulta comunicato l'inizio lavori, pertanto la Concessione Edilizia è decaduta di diritto. I lavori sono stati eseguiti, anche se al piano primo in modo difforme.

Denuncia Inizio Attività N. 4362, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 04/07/2005 con il n. 5789 di protocollo. Fine lavori prot. n. 5655 del 07.07.2008 e Certificato di Collaudo finale prot. n. 5656 di medesima data, come da Certificato di Commerciabilità, rilasciato dal Comune di Santa Maria la Longa in data 11.04.2023, prot. n. 2532.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione ed ampliamento cucina e atrio, per realizzazione di una cucina più ampia e di un porticato al piano terra; loro sopraelevazione di un ulteriore piano per ricavo di una camera e di una veranda. Demolizione parete divisoria interna tra ingresso e soggiorno (p.T), costruzione pareti divisorie interne per ricavo ripostiglio all'interno del disimpegno del vano scale (p.T).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia/Condomo edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria/condono edilizi: €13.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: prudenzialmente 9 mesi dall'affidamento incarico.

Tutto ciò relazionato, a parere della redigente, ne deriva che si dovrà valutare un'eventuale sanatoria (a regime, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita. Di tutto ciò si è tenuto conto, applicando un deprezzamento forfettario prudenziale.



Difformità (colore giallo demolizioni, colore rosso nuove costruzioni)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Normativa di riferimento: ex art. 29, comma 1, Legge n. 52/1985 e comma aggiunto 14 dell'art. 19 del D. Lgs. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010. Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla sola ispezione visiva, in occasione del sopralluogo di data 27.03.2023, si segnala: demolizione parete divisoria interna tra ingresso e soggiorno (p.T), costruzione pareti divisorie interne per ricavo ripostiglio all'interno del disimpegno del vano scale (p.T). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione catastale Fabbricati (DOCFA).

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catasto Fabbricati per modifiche interne (DOCFA): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: prudenzialmente 3 mesi dall'affidamento incarico.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Normativa di riferimento: PRGC

L'immobile risulta **conforme**

L'immobile ricade in Zona B1 con caratteristiche tipologiche tradizionali.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Denuncia di successione integrativa

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

Costi di regolarizzazione:

appartamentoe fabbricato accessorio a SANTA MARIA LA LONGA Via Zompicco 57, della superficie commerciale di **230,82** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*****DATO OSCURATO*****)
- 1/2 di piena proprietà (*****DATO OSCURATO*****)

Abitazione di testa in fabbricato in linea, piani scantinato, terra, primo e secondo sottotetto composta da: - al piano seminterrato, cantina - al piano terra, ingresso/soggiorno, pranzo, cucina con portico, disimpegno, quattro ripostigli nel vano accessorio staccato - al primo piano, un disimpegno, tre camere, di cui una con veranda, un bagno, un ripostiglio nel vano accessorio staccato - al secondo piano, una soffitta.

Scoperto di pertinenza esclusiva al piano terra e scoperto gravato da servitù di transito, d'accesso alla proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,40 - 2,42 prevalente. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 - 586 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 443,04 Euro, indirizzo catastale: Via Zompicco, n. 57, piano: S1- a *****DATO OSCURATO***** *****DATO OSCURATO*****

Confini: La pc. 198 confina a nord con la strada pubblica, Via Zompicco, ad est con la medesima strada e con le ppcc. 586 e 587, a sud con le ppcc. 587 e 468, ad ovest con le ppcc. 197 e 198 sub 2.

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



Prospetti E e N, da Via Zompicco



Accesso carrabile da Via Zompicco - Pc. 586 gravata da servitù di transito



Prospetti O e S da interno scoperto pertinenziale



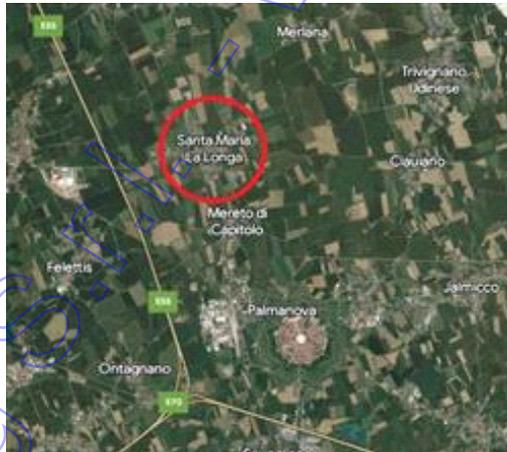
Prospetti E e N fabbricato accessorio



Scoperto di pertinenza esclusiva Pe. 198

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Palmanova). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un'abitazione sviluppata su un piano entro e tre fuori terra, con annesso fabbricato accessorio adibito a ripostiglio, dislocato su due piani fuori terra e scoperto di pertinenza esclusiva al piano terra, identificato dal mapp. 198 sub. 1, con graffato il mapp. 586, sempre di pertinenza esclusiva, ma gravato da servitù di passaggio a favore dei fondi finitimi. Trattasi di parte di un fabbricato in linea, posta di testa verso est, ubicato in posizione centrale nell'abitato di Santa Maria la Longa (UD) e con accesso da Via Zompicco, all'altezza del nc. 57, da uno spiazzo pavimentato in porfido, propaggine della strada pubblica e da un piccolo scoperto (mapp. 586), inghiaiato; si trova in una zona servita sia dai trasporti che commercialmente. Di antica costruzione (ante '67), ha subito minimi interventi di manutenzione ed un ampliamento successivo al 1982. Ha il lato ad ovest in aderenza al sub. 2 del mapp. 198, Il fabbricato accessorio, di due piani fuori terra, è stato costruito quale fienile/stalla ed è adibito attualmente a ripostiglio, composto da quattro vani, è stato addossato al confine ovest della particella e lo scoperto inerbito, protetto da una recinzione ed un portone ad apertura manuale metallici, di pertinenza esclusiva, lo separa dall'abitazione. Entrando in un ampio vano ingresso/soggiorno, si perviene prima ad un vano pranzo, poi ad una cucina e ad un disimpegno che ospita il vano scale e permette l'ingresso ad un ulteriore ripostiglio ed alla cantina sottostante, oppure ad un disimpegno di uscita sul retrostante portico. Al primo piano vi è un corridoio che separa tre camere, un bagno ed una veranda e che permette l'accesso al piano sottotetto composto da un unico vano soffitta. In questo vano, lungo la parete ovest, in comune con il sub. 2, mapp. 198, si trova una porta, chiusa e puntellata, dell'utilizzo della quale non si ha menzione negli atti in possesso. I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche al piano terra, scantinato e nel bagno al primo piano, negli altri piani sono in legno, al primo piano rivestiti di materiale plastico simillegno, le porte in terne sono in legno tamburato, con vetro o cieche, quella d'ingresso principale in pvc, le finestre, alcune con doppio vetro alcune con vetro singolo, alcune in legno, alcune in pvc verniciato, dotate in parte al piano terra d'inferriate, sono protette da scuretti in legno al primo piano, la veranda al primo piano è chiusa con serramenti in alluminio. I sanitari sono in vetroceramica, murature intonacate e tinteggiate al civile, rivestite di piastrelle ceramiche in cucina e nel bagno. Le scale sono in legno, così come i solai ed il tetto di copertura a falde inclinate, con tavelle laterizie e sovrastante manto di copertura in tegole laterizie. Gli impianti presenti sono quello elettrico, quello idrotermosanitario autonomo alimentato a gas metano, la cui caldaia si trova al secondo piano sottotetto, ed a legna, presenza dell'antenna parabolica. Il fabbricato accessorio esterno è realizzato in muratura intonacata, con solaio di copertura in legno e sovrastante manto di tegole laterizie. La pavimentazione di quest'ultimo e del portico annesso all'abitazione, è in cemento liscio. L'abitazione ha un'altezza di ml. 2.40 al piano terra, ml. 1.93 al piano seminterrato, ml. 2.42 al primo piano, minima di ml. 2.05 e massima di ml. 3.35 al secondo piano, di ml. 2.00 al piano terra del fabbricato accessorio e minima di ml. 1.50 e massima di ml. 2.00 al primo piano (misure desunte dalla planimetria catastale). L'abitazione risulta essere in cattive condizioni di manutenzione, con infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto, che risulta in più punti puntellato, presenza di umidità di risalita nei muri del piano terra, con distacco dell'intonaco, impianto elettrico non a norma, con la presenza di cavi non opportunamente protetti. Di particolare importanza, si segnala la presenza di materiale da smaltire quale motori d'auto, pneumatici, televisori, mobilio, ecc..contenuti all'interno ed all'esterno del fabbricato accessorio.



Ingresso / Soggiorno - p.T



Cucina - p.T



Camera - p.1



Bagno - p.1



Cantina - p.S1



Soffitta - p.2

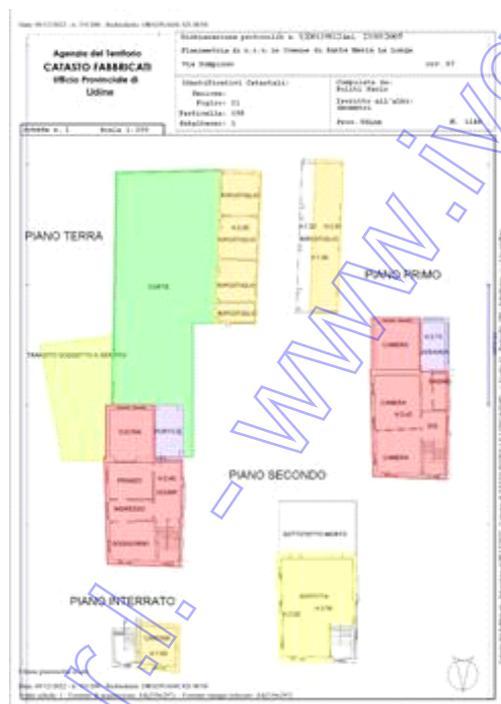
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	146,26	x	100 %	=	146,26

Cantina	13,18	x	40 %	=	5,27
Portico	10,94	x	35 %	=	3,83
Veranda	10,54	x	35 %	=	3,69
Soffitta	49,92	x	50 %	=	24,96
Fabbricato accessorio	71,92	x	40 %	=	28,77
Scoperto di pertinenza esclusiva	156,46	x	10 %	=	15,65
Scoperto di pertinenza esclusiva gravato da servitù	47,98	x	5 %	=	2,40
Totale:	507,20				230,82



Planimetria catastale con campitura superfici

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2022

Fonte di informazione: Borsino immobiliare F.I.A.I.P. Udine 2022

Superfici principali e secondarie: mq. 230,82

Superfici accessorie:

Valore minimo: 200,00 Euro/mq

Valore massimo: 300,00 Euro/mq

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2022

Fonte di informazione: Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Udine 2022

Superfici principali e secondarie: mq. 230,82

Superfici accessorie:

Valore minimo: 300,00 Euro/mq

Valore massimo: 550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione immobiliare dell'appartamento con ripostiglio e scoperto di pertinenza esclusiva.

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico-comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato delle abitazioni in Santa Maria la Longa (UD), nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Si sono assunti i valori medi ricavati dai borsini immobiliari dell'anno 2022 della F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. di Udine, riguardanti gli appartamenti in Santa Maria la Longa, per abitazioni civili da ristrutturare, ricavandone un valore minimo di €/mq. 200,00 e massimo di € mq. 400,50, per un **valore medio di €/mq. 300,00.**

Si è inoltre tenuto conto che trattasi di abitazione con problematiche derivanti dalla mancanza di manutenzione, con infiltrazioni d'acqua dal tetto, che risulta ammalorato e puntellato, umidità di risalita al piano terra con distacco intonaci, necessità della messa a norma degli impianti e dal generale stato di degrado degli immobili, parti di fabbricato prive di autorizzazione edilizia a costruire, con coinvolgimento dell'aspetto strutturale.

Infine si è considerata l'ampia metratura, la presenza di due scoperti di pertinenza esclusiva, di cui uno gravato da servitù.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 230,82 x 300,00 = **69.246,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Manutenzione generale, messa a norma impianti, sistemazione tetto (prudenziale)	-20.774,07

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.472,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.472,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi

imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMA).

Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espresse in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non

o dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda);

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitti sottotetto, ecc.).

Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Si precisa che si sono assunte quali superfici, quelle desunte dalla planimetria catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino immobiliare FIAIP UDINE 2022, Borsino immobiliare FIMAA UDINE 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Udine, Ufficio del registro di Udine, Conservatoria dei registri immobiliari di Udine, Ufficio tecnico di Santa Maria la Longa, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A., Provincia di Udine

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	230,82	0,00	48.472,83	48.472,83
				48.472,83 €	48.472,83 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce la quota intera e pertanto potrà essere effettuata la vendita dell'intero Lotto 1. Il suddetto Lotto 1, pertanto, non necessita di giudizio sulla comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.872,83**

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: **€ 8.468,21**

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: **€ 404,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,00**

data 12/04/2023

il tecnico incaricato
geom. Dania DRUSIN