



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Martini

CF:MRTLSN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via Dante Alighieri,2

telefono: 3394638797

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità abitativa in villa bifamiliare (p.c. 1804)** a REMANZACCO via delle Penne Nere 11/1, della superficie commerciale di **215,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità abitativa di tipologia bifamiliare o binata a destinazione residenziale . L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un unità abitativa con area scoperta oltre ad un posto auto coperto .Le due unità abitative comunicano per mezzo di un ampio portico avente copertura continua e senza divisioni in natura . L'accesso all'intera bifamiliare è unico e avviene direttamente dalla via pubblica .

L'immobile è ubicato a Remanzacco non distante dal centro, in una zona tranquilla e residenziale. Il paese dista pochi chilometri da Udine e dalle reti autostradali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1804 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4079.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1804 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1258, 1754, 1805, 1688, 1318, 1259.

Il mappale 1804 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq. 414,00 . - Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 b.c.n.c. - - Si evidenzia che nei piani indicati è mancante il primo piano.

- foglio 13 particella 1804 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4079.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1804 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1258, 1754, 1805, 1688, 1318, 1259.

Il mappale 1804 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq. 414,00 . Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 b.c.n.c.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

215,81 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.891,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 177.668,25
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 22.07.2024 alla presenza di personale della Coveg , l'immobile risultava occupato dall'esecutata in qualità di proprietaria. La stessa risiede presso l'immobile oggetto di procedura. Relativamente all'immobile sottodescritto non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato alla scrivente dall'Agenzia dell'Entrate (dir.prov.UD) in data 11.04.2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 13.01.2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Sugli immobili oggetto della presente procedura espropriativa non risulta trascritto il diritto di abitazione .

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamento - non è emersa - la trascrizione 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 fatto, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trattandosi di due edifici contigui ,del tipo bifamiliare, realizzati su unico lotto urbanistico (m.li n.1804-1805), il mappale 1805, rispetto all'accesso dalla via pubblica è successivo al mappale 1804 e per tanto avendo il lotto, un unico accesso, si è creata una servitù di passaggio a favore del mappale 1805; per lo stesso motivo si sono create le le servitù di reti tecnologiche . Di tali servitù non è stato trovato riscontro negli atti consultati dalla scrivente (allegati doc.08-09) e pertanto non risultano formalizzata ad eccezione di quanto pattuito nell'atto di cui al rep.13208/1993 Notaio A.Cevaro che si allega.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 14/03/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €348.664,95.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 215 di repertorio, iscritta il 27/04/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura..

Annotazione : presentata il 29.12.2023 nn.33016/3291 RGP UD : cessione dell'ipoteca a favore di ZANUTTA SPA con sede Muzzana del Turgnano.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura..

Annotazione : presentata il 29.12.2023 nn.33018/3293 RGP UD : cessione dell'ipoteca a favore di ZANUTTA SPA con sede Muzzana del Turgnano.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 282 di repertorio, iscritta il 31/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €180.000,00.

Importo capitale: €146.390,13.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2023 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. 4350/2023 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.1226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

*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:

- La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :
- **L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime condominiale , si precisa tuttavia che trattandosi di fabbricato in bifamiliare vi sono parti comuni o soggetti a servitù da formalizzare : 1) la copertura tra i fabbricati (posti auto coperti) è unica e comunicante ; 2) Sono venute a crearsi delle servitù di fatto avendo un accesso comune sul mappale 1804, ovvero su parte dell'area esterna per l'accesso al mappale 1805 oltre al passaggio di altri servizi e reti tecnologiche; il tutto non regolamentato o regolarmente formalizzato. Si precisa che tali servitù trovano origine nell'atto di cui al rep.13208/1993 Notaio A.Cevaro che si allega (doc.8-doc.9).**
- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.
- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6); (allegati doc.8 e doc.9)
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per

eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia.

- Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui , le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.
- SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonché dei successivi aggiornamenti si conferma che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 18/01/1995 a firma di Notaio A.Cevaro sede Cividale del Friuli ai nn. rep.19192 di repertorio, trascritto il 16/02/1995 a RR.II. Udine ai nn. NP.2703.

L'atto trattava Il mappale originario censito al Catasto Terreni del Comune di Remanzacco fg.13 m.le 1732.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto sottoriportato trova riscontro nel Certificato di Commercialità di data 02.04.2024 n.prot.3055/3488 rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Remanzacco che si allega. (doc.04)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **34/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Costruzione di due villette a schiera sull'area identificata dai mappali 1732-1733 fg.13., presentata il 30/11/1994 con il n. 11854 di protocollo, rilasciata il 13/02/1995 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 28/10/1996 con il n. 6478 di protocollo.

Variante Edilizia n.34/94 prot.1564 rilasciata in data 06.04.1996.

Autorizzazione Edilizia N. **14/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzione (mappali. 1732-1733), presentata il 13/02/1996 con il n. 1568 di protocollo, rilasciata il 06/04/1996 con il n. 14 di protocollo.

Inizio lavori 14.04.1996 - fine lavori 23.10.1996.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PRGC ZONA OMOGENEA B2 (aree insediative residenziali di completamento). Trattasi di lotto unico che ricade in un piano di lottizzazione residenziale convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di parete divisoria priva di porta nel vano cantina.(tale opera è realizzabile in edilizia libera)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale al primo piano non è stata indicata la porta della stanza contrassegnata dal n.9. (tale difformità non modifica la rendita catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.Lgs 192 del 19/08/2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di prestazione energetica: €500,00

Non sono stati effettuati test di funzionamento degli impianti ma solo controlli del tipo visivo.

BENI IN REMANZACCO VIA DELLE PENNE NERE 11/1

UNITÀ ABITATIVA IN VILLA BIFAMILIARE (P.C. 1804)

DI CUI AL PUNTO A

Unità abitativa in villa bifamiliare (p.c. 1804) a REMANZACCO via delle Penne Nere 11/1, della superficie commerciale di **215,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità abitativa di tipologia bifamiliare o binata a destinazione residenziale . L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un unità abitativa con area scoperta oltre ad un posto auto coperto .Le due unità abitative comunicano per mezzo di un ampio portico avente copertura continua e senza divisioni in natura . L'accesso all'intera bifamiliare è unico e avviene direttamente dalla via pubblica .

L'immobile è ubicato a Remanzacco non distante dal centro, in una zona tranquilla e residenziale. Il paese dista pochi chilometri da Udine e dalle reti autostradali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1804 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4079.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1804 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1258, 1754, 1805, 1688, 1318, 1259.

Il mappale 1804 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.414,00 . - Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 b.c.n.c. - - Si evidenzia che nei piani indicati è mancante il primo piano.

- foglio 13 particella 1804 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4079.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1804 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1258, 1754, 1805, 1688, 1318, 1259.

Il mappale 1804 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.414,00 . Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 b.c.n.c.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



Prospetto anteriore.



Prospetto posteriore.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista Zenitale



Vista prospettica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia, si distribuisce su tre piani collegati da un unico vano scala, ogni piano è destinato a specifiche funzioni, il piano scantinato ospita la zona servizi costituita da una lavanderia con servizi vari oltre ad una spaziosa cantina e piccolo ripostiglio sottoscala, al piano terra troviamo la zona giorno costituita da un ampio soggiorno e cucina oltre all'anti wc e bagno. Sempre al piano terra si sviluppa un ampio portico con posto auto che comunica direttamente con l'altra unità abitativa, oltre ad un piccolo portico posto all'ingresso dell'abitazione; infine al primo piano si sviluppa la zona notte costituita da un disimpegno che conduce ad un bagno e tre camere di cui due con terrazzino.

Caratteristiche costruttive : Struttura in elevazione e solai mista mattoni e c.c.a . , muri divisorii interni in laterizio, solai di copertura in c.c.a con manto in coppi o simili. Le facciate esterne sono intonacate al civile . I serramenti esterni sono in legno con scuretti in legno, mentre quelli interni sono in legno; per quanto riguarda le pavimentazioni queste sono state realizzate prevalentemente in piastrelle nelle zone servizi e zona giorno a differenza delle camere nelle quali le pavimentazioni sono in parquet di legno . Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti elettrico, e idrico durante il sopralluogo anche se presenti e si presume funzionanti in quanto l'abitazione è regolarmente abitata. Gli impianti sono stati realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile ed eseguiti nel rispetto dei certificati di abitabilità/agibilità rilasciati in data 28.10.1996. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano ed è collegato alla rete cittadina, sono presenti gli split di produzione aria condizionata al piano terra e primo piano .

Internamente l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione , esternamente sono presenti dei segni di sfogliamento delle pitture e dell'intonaco che si presume derivino da umidità di risalita.

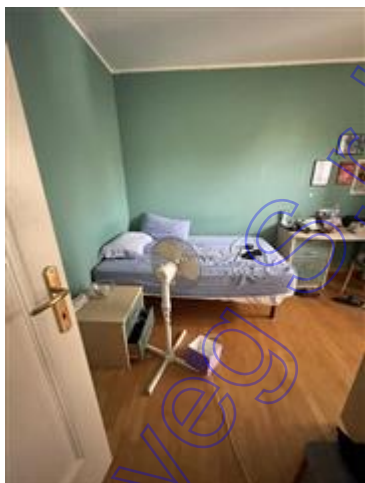
L'area esterna è completamente recintata e comprende l'intero immobile bifamiliare , gli accessi carraio e pedonale sono in comune tra le due unità abitative e introducono all'area pavimentata di manovra , lateralmente e nel retro l'area esterna è mantenuta a giardino con alcuni alberi e piante varie ed un piccolo capanno da giardino.



Piano terra : soggiorno.



Piano terra : cucina.



Piano primo : camera.



Piano primo : bagno.



Piano scantinato : lavanderia.



Piano scantinato : cantina.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta	153,00	x	10 %	=	15,30
Area di passaggio	140,00	x	2 %	=	2,80
Posto auto coperto	18,00	x	30 %	=	5,40
Piano scantinato : area lavanderia e cantina	65,20	x	75 %	=	48,90
Piano terra : zona giorno	65,20	x	100 %	=	65,20
Piano terra : portico ingresso	8,00	x	25 %	=	2,00
Piano primo : zona notte	66,00	x	100 %	=	66,00
Piano primo : terrazze	9,79	x	20 %	=	1,96
Portico al piano terra	33,00	x	25 %	=	8,25
Totale:	558,19				215,81



Elaborato planimetrico.

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: 10/01/2025

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari locali

Descrizione: Villa in bifamiliare

Indirizzo: Remanzacco

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 323.000,00 pari a 1.196,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari locali

Descrizione: Villa in bifamiliare

Indirizzo: Remanzacco

Superfici principali e secondarie: 201

Superfici accessorie:

Prezzo: 289.000,00 pari a 1.437,81 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare Fiaip (10/01/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Valori Omi (10/01/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima si prefigge lo scopo di determinare il valore di Mercato dei beni oggetto di procedura espropriativa giudiziaria, come previsto dall'art.568 del c.p.c. (L.132/2015). A giudizio della scrivente tale valore è condizionato dal particolare ambito giudiziario dipendente dalle procedure esecutive atte a determinare un valore sottoposto a vendita forzata detto anche valore di vendita giudiziaria. Per tanto, tale valore verrà determinato tenendo conto gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene in caso di vendita, per oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e lo stato di possesso nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura esecutiva.

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 215,81 x 1.100,00 = 237.391,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 237.391,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 237.391,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché della situazione socio-economica che coinvolge il settore immobiliare.- La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari della zona e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare.-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE,

conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di REMANZACCO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità abitativa in villa bifamiliare (p.c. 1804)	215,81	0,00	237.391,00	237.391,00
				237.391,00 €	237.391,00 €

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

€. 500,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 236.891,00****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:

€. 59.222,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 177.668,25

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **Unità abitativa in villa bifamiliare (p.c. 1805)** a REMANZACCO via delle Penne Nere 11/2, della superficie commerciale di **221,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità abitativa di tipologia bifamiliare o binata a destinazione residenziale . L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un unità abitativa con area scoperta oltre ad un posto auto coperto .Le due unità abitative comunicano con un ampio portico avente un'unica copertura senza divisioni in natura . L'accesso all'intero lotto (bifamiliare) è unico e avviene direttamente dalla via pubblica, l'accesso al mappale 1805 avviene attraverso area pavimentata sul mappale confinante che si identifica al n.1804 .

L'immobile è ubicato a Remanzacco non distante dal centro, in una zona tranquilla e residenziale. Il paese dista pochi chilometri da Udine e dalle reti autostradali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di : non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1805 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4080.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1805 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1754,2222, 2225,1688, 1318,1259,1804.

Il mappale 1805 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.418,00. Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 b.c.n.c.

- foglio 13 particella 1805 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 Piano S1 - T, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4080.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1805 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1754,2222, 2225,1688, 1318,1259,1804.

Il mappale 1805 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.418,00. - Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1805 Sub.: 1 - - Si evidenzia che nei piani indicati è mancante il primo piano.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.583,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.437,25
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 22.07.2024 alla presenza di personale della Coveg , l'immobile risultava occupato dall'esecutata in qualità di proprietaria. La stessa risiede presso l'immobile oggetto di procedura. Relativamente all'immobile sottodescritto non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato alla scrivente dall'Agenzia dell'Entrate (dir.prov.UD) in data 11.04.2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 13.01.2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Sugli immobili oggetto della presente procedura espropriativa non risulta trascritto il diritto di abitazione .

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti - non è emersa - la trascrizione 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 fatto, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Trattandosi di due edifici contigui ,del tipo bifamiliare, realizzati su unico lotto urbanistico (m.li n.1804-1805), il mappale 1805, rispetto all'accesso dalla via pubblica è successivo al mappale 1804 e per tanto avendo il lotto, un unico accesso, si è creata una servitù di passaggio a favore del mappale 1805; per lo stesso motivo si sono create le servitù di reti tecnologiche . Di tali servitù non è stato trovato riscontro negli atti consultati dalla scrivente (allegati doc.08-09) e pertanto non risultano formalizzata ad eccezione di quanto pattuito nell'atto di cui al rep.13208/1993 Notaio A.Cevaro che si allega.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 14/03/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €400.000,00.

Importo capitale: €348.664,95.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 215 di repertorio, iscritta il 27/04/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura..

Annotazione : presentata il 29.12.2023 nn.33016/3291 RGP UD : cessione dell'ipoteca a favore di ZANUTTA SPA con sede Muzzana del Turgnano.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura..

Annotazione : presentata il 29.12.2023 nn.33018/3293 RGP UD : cessione dell'ipoteca a favore di ZANUTTA SPA con sede Muzzana del Turgnano.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 282 di repertorio, iscritta il 31/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: €180.000,00.

Importo capitale: €146.390,13.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2023 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. 4350/2023 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.1226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

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

- La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :
- **L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime condominiale , si precisa tuttavia che trattandosi di fabbricato in bifamiliare vi sono parti comuni o soggetti a servitù da formalizzare : 1) la copertura tra i fabbricati (posti auto coperti) è unica e comunicante ; 2) Sono venute a crearsi delle servitù di fatto avendo un accesso comune sul mappale 1804, ovvero su parte dell'area esterna per l'accesso al mappale 1805 oltre al passaggio di altri servizi e reti tecnologiche; il tutto non regolamentato o regolarmente formalizzato. Si precisa che tali servitù trovano origine nell'atto di cui al rep.13208/1993 Notaio A.Cevaro che si allega (doc.8-doc.9).**
- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.
- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6); (allegati doc.8 e doc.9)
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario

il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia.

- Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui, le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.
- SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonché dei successivi aggiornamenti si conferma che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 18/01/1995 a firma di Notaio A.Cevaro sede Cividale del Friuli ai nn. rep.19193 di repertorio, trascritto il 17/02/1995 a RR.II. Udine ai nn. NP.2765.

L'atto trattava Il mappale originario censito al Catasto Terreni del Comune di Remanzacco fg.13 m.le 1733.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto sottoriportato trova riscontro nel Certificato di Commercialità di data 02.04.2024 n.prot.3055/3488 rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Remanzacco che si allega. (doc.04)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **34/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due villette a schiera sull'area identificata dai mappali 1732-1733 fg.13., presentata il 30/11/1994 con il n. 11854 di protocollo, rilasciata il 13/02/1995 con il n. 34 di protocollo, agibilità del 28/10/1996 con il n. 6478 di protocollo.

Variante Edilizia n.34/94 prot.1564 rilasciata in data 06.04.1996.

Autorizzazione Edilizia N. 14/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzione (mappali. 1732-1733), presentata il 13/02/1996 con il n. 1568 di protocollo, rilasciata il 06/04/1996 con il n. 14 di protocollo.

Inizio lavori 14.04.1996 - fine lavori 23.10.1996.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA PRGC ZONA OMOGENEA B2 (aree insediative residenziali di completamento). Trattasi di lotto unico che ricade in un piano di lottizzazione residenziale convenzionata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo è emerso che al piano terra non risulta realizzata la parete tra l'antibagno ed il bagno . (normativa di riferimento: D.M. n.190 05.07.1975.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di parete che separi il soggiorno dal bagno con la doppia porta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di parete/porta .: €1.500,00
- Pratica di comunicazione in edilizia libera per la realizzazione di opere interne art.16 LR.19/2009.: €550,00



Stato di fatto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale al primo piano non è stata indicata la porta della stanza contrassegnata dal n.9. (tale difformità non modifica la rendita catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.Lgs 192 del 19/08/2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di prestazione energetica: €.500,00

Non sono stati effettuati test di funzionamento degli impianti ma solo controlli del tipo visivo.

BENI IN REMANZACCO VIA DELLE PENNE NERE 11/2

UNITÀ ABITATIVA IN VILLA BIFAMILIARE (P.C. 1805)

DI CUI AL PUNTO B

Unità abitativa in villa bifamiliare (p.c. 1805) a REMANZACCO via delle Penne Nere 11/2, della superficie commerciale di **221,03 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità abitativa di tipologia bifamiliare o binata a destinazione residenziale . L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un unità abitativa con area scoperta oltre ad un posto auto coperto .Le due unità abitative comunicano con un ampio portico avente un'unica copertura senza divisioni in natura .L'accesso all'intero lotto (bifamiliare) è unico e avviene direttamente dalla via pubblica, l'accesso al mappale 1805 avviene attraverso area pavimentata sul mappale confinante che si identifica al n.1804 .

L'immobile è ubicato a Remanzacco non distante dal centro, in una zona tranquilla e residenziale. Il paese dista pochi chilometri da Udine e dalle reti autostradali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di : non rilevata.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1805 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4080.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1805 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1754,2222, 2225,1688, 1318,1259,1804.

Il mappale 1805 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di

mq.418,00. Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1804 Sub.: 1 b.c.n.c.

- foglio 13 particella 1805 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PENNE NERE n. 11 Piano S1 - T, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 4080.2/1996)

Coerenze: CONFINI : il mappale 1805 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 1754,2222, 2225,1688, 1318,1259,1804.

Il mappale 1805 in Comune di Remanzacco foglio 13 è censito quale ente urbano di mq.418,00. - Utilità comuni : Foglio: 13 Particella: 1805 Sub.: 1 - - Si evidenzia che nei piani indicati è mancante il primo piano.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



Prospetto principale.



Prospetto posteriore.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista zenitale.



Vista prospettica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia, si distribuisce su tre piani collegati da un unico vano scala , ogni piano è destinato a specifiche funzioni, il piano scantinato ospita la zona servizi costituita da una lavanderia con servizi vari oltre ad una spaziosa cantina e piccolo ripostiglio sottoscala, al piano terra troviamo la zona giorno costituita da un ampio soggiorno e cucina oltre all'anti wc e bagno. Sempre al piano terra si sviluppa un ampio portico con posto auto che comunica direttamente con l'altra unità abitativa, oltre ad un piccolo portico posto all'ingresso dell'abitazione; infine al primo piano si sviluppa la zona notte costituita da un disimpegno che conduce a 3 camere di cui due con terrazzino e ad un bagno.

Caratteristiche costruttive : Struttura in elevazione e solai mista mattoni e c.c.a. , muri divisorii interni in laterizio, solai di copertura in c.c.a con manto in coppi o simili. Le facciate esterne sono intonacate al civile . I serramenti esterni sono in legno con scuretti in legno, mentre quelli interni sono in legno; per quanto riguarda le pavimentazioni queste sono state realizzate prevalentemente in piastrelle nelle zone servizi e zona giorno a differenza delle camere nelle quali le pavimentazioni sono in parquet di legno . Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti elettrico, e idrico durante il sopralluogo anche se presenti e si presume funzionanti in quanto l'abitazione è regolarmente abitata. Gli impianti sono stati realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile ed eseguiti nel rispetto dei certificati di abitabilità/agibilità rilasciati in data 28.10.1996. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano con caldaia posta esternamente all'abitazione ed è collegato alla rete cittadina, sono presenti gli split di produzione aria condizionata al piano terra e primo piano .

Internamente l'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione ma si evidenziano nelle camere presenze di muffe in prossimità dei serramenti. Esternamente sono presenti dei segni di sfogliamento delle pitturazioni e dell'intonaco che si presume derivino da umidità di risalita.

L'area esterna è completamente recintata e comprende l'intero immobile bifamiliare, gli accessi carrai e pedonali sono in comune tra le due unità abitative e introducono all'area pavimentata di manovra, lateralmente e nel retro l'area esterna è mantenuta a giardino con alcuni alberi e piante varie.



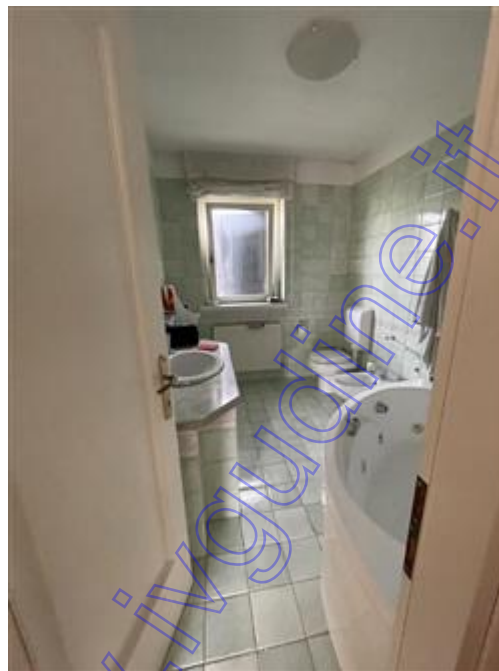
Piano terra : Cucina.



Piano terra : Soggiorno.



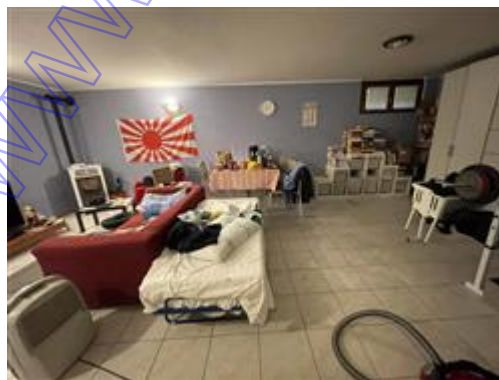
Piano primo : camera.



Piano primo : bagno.



Piano primo : camera.



Piano scantinato : cantina.

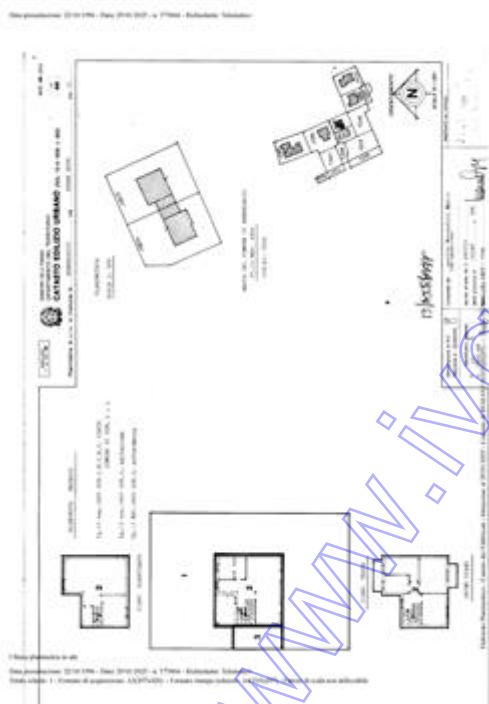
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta	297,00	x	10 %	=	29,70
Portico	33,00	x	25 %	=	8,25
Posto auto	18,00	x	30 %	=	5,40
Piano terra : zona giorno	61,69	x	100 %	=	61,69
Piano terra : portico	8,00	x	25 %	=	2,00
Piano primo : zona notte.	64,00	x	100 %	=	64,00

Piano primo : terrazze	7,58	x	20 %	=	1,52
Piano scantinato : servizi e cantina	64,63	x	75 %	=	48,47
Totale:	553,90				221,03



Elaborato planimetrico.

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: 10/01/2025

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari locali

Descrizione: Villa in bifamiliare

Indirizzo: Remanzacco

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 323.000,00 pari a 1.196,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025
Fonte di informazione: Agenzie immobiliari locali
Descrizione: Villa in bifamiliare
Indirizzo: Remanzacco
Superfici principali e secondarie: 201
Superfici accessorie:
Prezzo: 289.000,00 pari a 1.437,81 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare Fiaip (10/01/2025)
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.200,00
Valori Omi (10/01/2025)
Valore minimo: 750,00
Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima si prefigge lo scopo di determinare il valore di Mercato dei beni oggetto di procedura espropriativa giudiziaria, come previsto dall'art.568 del c.p.c. (L.132/2015). A giudizio della scrivente tale valore è condizionato dal particolare ambito giudiziario dipendente dalle procedure esecutive atte a determinare un valore sottoposto a vendita forzata detto anche valore di vendita giudiziaria. Per tanto, tale valore verrà determinato tenendo conto gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene in caso di vendita, per oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e lo stato di possesso nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura esecutiva.

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 221,03 x 1.100,00 = **243.133,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 243.133,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 243.133,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché della situazione socio-economica che coinvolge il settore immobiliare.- La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra

evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari della zona e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare.-

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	Unità abitativa in villa bifamiliare (p.c. 1805)	221,03	0,00	243.133,00	243.133,00
				243.133,00 €	243.133,00 €

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

€. 2.550,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 240.583,00****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:

€. 60.145,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 180.437,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C APPARTAMENTO IN FABBRICATO PLURIFAMILIARE. a REMANZACCO Via Pre Checo Placereani 43, della superficie commerciale di **162,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina, autorimessa ed area scoperta di pertinenza , entrambe compresi in un complesso plurifamiliare denominato "residenza Virginia" . L'immobile è ubicato a Remanzacco in via Pre Checo Placereani n.43. L'ingresso all'appartamento è indipendente ed è diretto dalla via pubblica e la proprietà è delimitata e recintata. L'immobile è ubicato a Remanzacco in zona periferica e residenziale. Il paese dista pochi chilometri da Udine e dalle reti autostradali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e seminterrato, ha un'altezza interna di : non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1974 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO PASCHINI n.39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/04/2001 Pratica n. 138902 in atti dal 30/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1175.1/2001)
Coerenze: CONFINI : Il mappale 1974 confina in senso orario da nord con le pp.cc. 1876, 39, 878,1878.
Si evidenzia che l'indirizzo catastale è variato.
- foglio 13 particella 1974 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO PASCHINI n. 43, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/04/2001 Pratica n. 138902 in atti dal 30/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1175.1/2001)
Coerenze: CONFINI : Il mappale 1974 confina in senso orario da nord con le pp.cc. 1876, 39, 878,1878.
Si evidenzia che l'indirizzo in visura è stato variato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.965,00

Data della valutazione:

03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 22.07.2024 alla presenza di personale della Coveg, l'immobile risultava occupato dall'esecutato in qualità di proprietario. Lo stesso risiede presso l'immobile oggetto di procedura. Relativamente all'immobile sottodescritto non risultano contratti di locazione in essere, come si evince da quanto comunicato alla scrivente dall'Agenzia dell'Entrate (dir.prov.UD) in data 11.04.2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 13.01.2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Sugli immobili oggetto della presente procedura espropriativa non risulta trascritto il diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.

Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti - non è emersa - la trascrizione 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 23/02/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 348.664,95.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1974 sub.2-8.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 215 di repertorio, iscritta il 27/04/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura..

Annotazione : presentata il 29.12.2023 nn.33016/3291 RGP UD : cessione dell'ipoteca a favore di ZANUTTA SPA con sede Muzzana del Turgnano.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 482 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura..

Annotazione : presentata il 29.12.2023 nn.33018/3293 RGP UD : cessione dell'ipoteca a favore di ZANUTTA SPA con sede Muzzana del Turgnano.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 282 di repertorio, iscritta il 31/05/2023 a RR.II. Udine ai nn. NP.1627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 146.390,13.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Remanzacco fg.13 pc.1804 sub.2-3 - fg.13 pc.1805 sub.2-3 - fg.16 pc.1974 sub.2-8 e altri beni non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2023 a firma di Ufficiali giudiziari Tribunale di Udine ai nn. 4350/2023 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.1226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

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:

- La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :
- L'immobile è nella podestà di un unico proprietario pur essendo compreso in un complesso plurifamiliare non è emerso che vi sia un'amministrazione condominiale ne da quanto riferito dagli esecutati nè da quanto riportato nell'atto di provenienza .
- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.

- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6);
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia.
- Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui , le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.
- **SI AVVISA INOLTRE** : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonchè dei successivi aggiornamenti si conferma che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita. (dal 24/03/2015), con atto stipulato il 24/03/2015 a firma di Notaio A.Cevaro sede Cividale del Friuli ai nn. rep.68686 di repertorio, trascritto il 27/03/2015 a RR.II. Udine ai nn. NP.4410

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di cessione di diritti a titolo oneroso. (dal 17/05/2001 fino al 24/03/2015), con atto stipulato il 28/04/2011 a firma di Notaio S. MENDOLA - Mortegliano ai nn. rep.502 di repertorio, trascritto il 05/05/2011 a RR.II. Udine ai nn. NP.8319

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita. (dal 17/05/2001 fino al 28/04/2011), con atto stipulato il 17/05/2001 a firma di Notaio A.Catena - Udine ai nn. rep.100550 di repertorio, trascritto il 21/05/2001 a RR.II. Udine ai nn. NP.11177

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto sottoportato trova riscontro nel Certificato di Commerciabilità di data 02.04.2024 n.prot.3055/3488 rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Remanzacco che si allega. (doc.04)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 42 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una palazzina con 5 appartamenti denominata Residenza Virginia., presentata il 04/08/1999 con il n. prot.10070 di protocollo, rilasciata il 13/10/1999 con il n. 42 di protocollo, agibilità del 23/05/2002 con il n. 7837/7525 di protocollo.
Variante alla concessione edilizia DIA prot. n.6024 del 10.04.2001.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale al primo piano non è stata indicata la porta della stanza contrassegnata dal n.9. (tale difformità non modifica la rendita catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.Lgs 192 del 19/08/2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di prestazione energetica: €.500,00

Non sono stati effettuati test di funzionamento degli impianti ma solo controlli del tipo visivo.

BENI IN REMANZACCO VIA PRE CHECO PLACEREANI 43

APPARTAMENTO IN FABBRICATO PLURIFAMILIARE.

DI CUI AL PUNTO C

APPARTAMENTO IN FABBRICATO PLURIFAMILIARE. a REMANZACCO Via Pre Checo Placereani 43, della superficie commerciale di **162,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina, autorimessa ed area scoperta di pertinenza , entrambe compresi in un complesso plurifamiliare denominato "residenza Virginia" . L'immobile è ubicato a Remanzacco in via Pre Checo Placereani n.43. L'ingresso all'appartamento è indipendente ed è diretto dalla via pubblica e la proprietà è delimitata e recintata. L'immobile è ubicato a Remanzacco in zona periferica e residenziale. Il paese dista pochi chilometri da Udine e dalle reti autostradali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e seminterrato, ha un'altezza interna di : non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1974 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO PASCHINI n.39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/04/2001 Pratica n. 138902 in atti dal 30/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1175.1/2001)

Coerenze: CONFINI : Il mappale 1974 confina in senso orario da nord con le pp.cc. 1876, 39,

878,1878.

Si evidenzia che l'indirizzo catastale è variato.

- foglio 13 particella 1974 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO PASCHINI n. 43, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/04/2001 Pratica n. 138902 in atti dal 30/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1175.1/2001)
Coerenze: CONFINI : Il mappale 1974 confina in senso orario da nord con le pp.cc. 1876, 39, 878,1878.

Si evidenzia che l'indirizzo in visura è stato variato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



Prospetto principale e area di pertinenza.



Autorimessa al piano seminterrato.



Cantina al piano seminterrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista zenitale.



Vista prospettica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

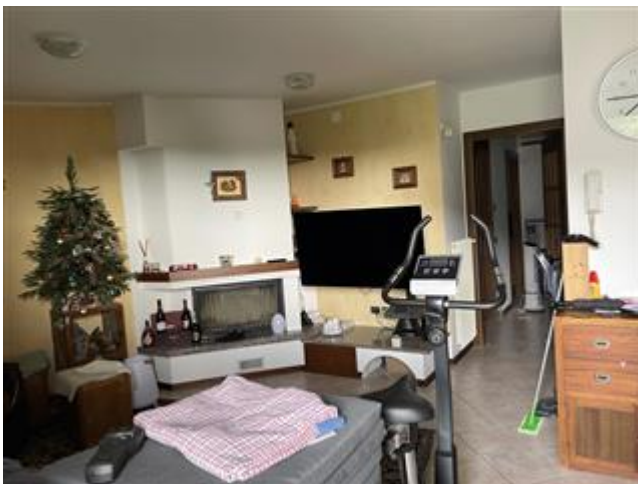


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, un ripostiglio n.2 bagni e un terrazzo, dall'appartamento per mezzo di un vano scala interno si accede alla cantina al piano scantinato e la stessa è comunicante con l'autorimessa alla quale si accede da percorso e rampa posti sul retro dell'edificio.

Caratteristiche costruttive : Struttura in elevazione e solai : del tipo misto mattoni e c.c.a e laterocemento. Le partizioni interne : in laterizio forato ed intonacato, solai di copertura : in legno con sottomanto intavolato e manto in tegole curve a canale in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate . I serramenti esterni sono in legno con scuretti in legno, mentre quelli interni sono in legno impiallacciato; per quanto riguarda le pavimentazioni queste sono state realizzate prevalentemente in piastrelle nelle zone servizi e zona giorno a differenza delle camere nelle quali le pavimentazioni sono in parquet di legno . Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti elettrico, e idrico durante il sopralluogo anche se presenti e si presume funzionanti in quanto l'abitazione è regolarmente abitata. Gli impianti sono stato realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile ed eseguiti nel rispetto dei certificati di abitabilità/agibilità rilasciati in data 23.05.2002. L'impianto di riscaldamento è collegato alla rete cittadina è del tipo autonomo a gas metano con caldaia posizionata nel terrazzo sul retro. Sono presenti gli split di produzione aria condizionata.

Internamente l'abitazione si presenta in stato alquanto trascurato e ed è evidente la carenza di manutenzione ordinaria dell'immobile . Si evidenziano presenza di muffe in diversi punti oltre a qualche sfogliamento delle pitturazioni che si presume derivino da umidità dovuta alla scarsa manutenzione e al mancato arieggiamento dei locali.



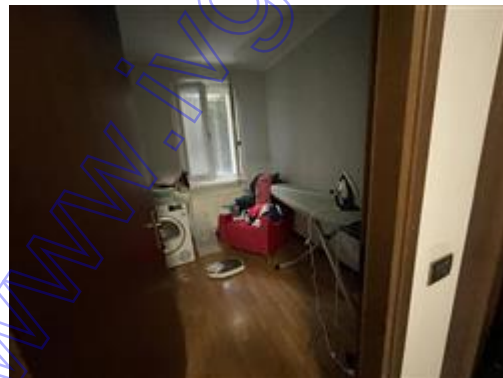
Soggiorno.



Cucina.



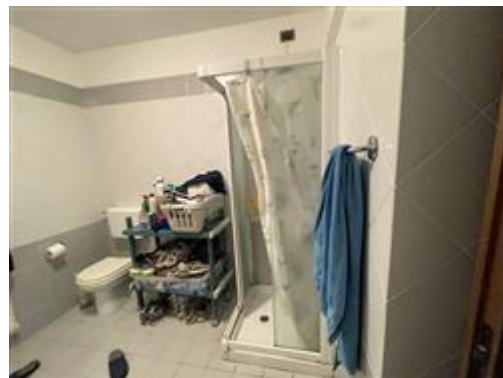
Camera.



Camera.



Bagno 1.



Bagno 2.

CLASSE ENERGETICA:



[90,0 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. da rinnovare registrata in data 20/09/2012

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra : zona giorno.	116,88	x	100 %	=	116,88
Piano terra : terrazza.	5,26	x	25 %	=	1,32
Piano scantinato : cantina.	18,00	x	50 %	=	9,00
Piano scantinato : Autorimessa.	30,00	x	75 %	=	22,50
Piano terra : corte/giardino.	129,00	x	10 %	=	12,90
Totale:	299,14				162,60



Elaborato planimetrico.

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: **10/01/2025**

Fonte di informazione: **Agenzie immobiliari locali**

Descrizione: **Appartamento**

Indirizzo: **Remanzacco**

Superfici principali e secondarie: **105**

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.323,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari locali

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Remanzacco

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.565,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare Fiaip (10/01/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Valori Omi (10/01/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima si prefigge lo scopo di determinare il valore di Mercato dei beni oggetto di procedura espropriativa giudiziaria, come previsto dall'art.568 del c.p.c. (L.132/2015). A giudizio della scrivente tale valore è condizionato dal particolare ambito giudiziario dipendente dalle procedure esecutive atte a determinare un valore sottoposto a vendita forzata detto anche valore di vendita giudiziaria. Per tanto, tale valore verrà determinato tenendo conto gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene in caso di vendita, per oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e lo stato di possesso nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura esecutiva.

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	162,60	x	1.200,00	=	195.120,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 195.120,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 195.120,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione

urbanistica, piena o parziale disponibilità nonché della situazione socio-economica che coinvolge il settore immobiliare.- La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali.- Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, borsini immobiliari e siti internet.- Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso Agenzie immobiliari della zona e rielaborati sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare.-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE , conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di REMANZACCO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOL AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	APPARTAMENTO				
	IN FABBRICATO	162,60	0,00	195.120,00	195.120,00
	PLURIFAMILIARE.				
				195.120,00 €	195.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.620,00**

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: **€. 48.655,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.965,00**

data 03/02/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Martini