



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

253/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Donato

CF:DNTFNC76H12L483M

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) Piazza Indipendenza

telefono: 3338412164

email: francescodonato76@gmail.com

PEC: francesco.donato@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 253/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione di tipo economico** a MARTIGNACCO Via I Maggio 42, frazione Nogaredo di Prato, della superficie commerciale di **192,05** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato terratetto in ristrutturazione, circondato da una corte esclusiva in cui è presente una tettoia in muratura e un bagno esterno in corpo distaccato. Dopo aver raggiunto la frazione di Nogaredo di Prato, il fabbricato si erge sul fronte strada di Via Primo Maggio, in aderenza sul lato est con la casa confinante. Dalla strada pubblica si accede alla proprietà attraverso una strada di ghiaia confinante ad ovest, la quale permette l'accesso al cortile di proprietà attraverso un cancello carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di PT di 2,65 mt; P1 di 2,55 mt; P2 media di 1,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 11 (catasto fabbricati), zona censuaria E982, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via I Maggio n. 42, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Catasto Fabbricati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.760,35
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.000,00
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2011 a firma di Notaio PANNELLA Bruno ai nn. 82648/34959 di repertorio, registrata il 29/12/2011 a Udine ai nn. 34716/5714, iscritta il 29/12/2011 a Udine ai nn. 34715/24545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a beni in comune di Martignacco, foglio 24, particella 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di Uff. Giudiz. UNEP presso il Tribunale di Udine ai nn. 3867 di repertorio, trascritta il 19/12/2023 a Udine ai nn. 31690/24496, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Udine.

La formalità è riferita solamente a beni in comune di Martignacco, foglio 24, particella 11

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:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, 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 non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visite o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, 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. 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 professionale, 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 venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/12/2011), con atto stipulato il 27/12/2011 a firma di Notaio Bruno Panella ai nn. 82647/34958 di repertorio, trascritto il 29/12/2011 ai nn. 34715/24545.

Il titolo è riferito solamente a beni nel comune di Martignacco, foglio 24, particella 11.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (fino al 27/11/2024), con atto stipulato il 24/01/1973 a firma di Notaio Squatrito Concetto di Udine ai nn. 13791 di repertorio, trascritto il 26/01/1973 a Udine ai nn. 4609/4383.

Il titolo è riferito solamente a beni nel comune di Martignacco, foglio 24, particella 11/a..

*** DATO OSCURATO***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione di fabbricato esistente., rilasciata il 16/12/1976 con il n. prot.5031 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione.

Lavori eseguiti su un fabbricato pre-esistente, danneggiato a seguito del terremoto del 1976 e soggetto a frequenti allagamenti.

Deposito del CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO delle opere in Cemento Armato presso il Genio Civile di Udine in data 05/11/1979 al n.13116 N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

(Relazione reperita presso gli uffici tecnici comunali di Martignacco).

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI rif. concessione edilizia 86/75 in data 30/06/1979 e richiesta permesso di abitabilità N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/07/1979 con il n. 4076 di protocollo

Dichiarazione di RINUNCIA ALLA ISTANZA DI AGIBILITA' in quanto erroneamente presentata. N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/05/1980 con il n. 4076 di protocollo

INVITO DEL COMUNE DI MARTIGNACCO A CONDONARE eventuali difformità relative alla pratica 86/75 N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione di fabbricato esistente, rilasciata il 29/10/1985 con il n. 6455 di protocollo

RICHIESTA DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 86/75 per opere di finitura mancanti e tali da non rendere l'alloggio abitabile N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/12/1985 con il n. 2125 di protocollo

ARCHIVIAZIONE DELLA ISTANZA DI RINNOVO DELLA PRATICA EDILIZIA 86/75 per mancata presentazione di CONCESSIONE EDILIZIA corredata di elaborati grafici e di una relazione tecnica descrittiva N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 25/03/1987 con il n. 2395 di protocollo

Invito del Comune di Martignacco a far pervenire i COLLAUDI STATICI e i COLLAUDI DEI VIGILI DEL FUOCO IN MERITO AGLI IMPIANTI TERMICI ai fini dell'ottenimento dell'agibilità N. **86/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 13/07/1979 con il n. 4076 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) N. **75/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione Edilizia di fabbricato esistente, rilasciata il 31/07/2012 con il n. 15948 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) N. **3/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento alla DIA per ristrutturazione Edilizia n.75/12 del

31/07/2012 prot. n. 15948, rilasciata il 25/01/2017 con il n. 1482 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione.

I progetti fanno riferimento a quelli relativi alla DIA del 2012 e prevedono la realizzazione degli impianti elettrico e termico, la demolizione e il rifacimento del terrazzino a sbalzo lato SUD, il recupero parziale del sottotetto al piano secondo ai fini abitativi, con la realizzazione di un bagno, una camera ed un disimpegno.

CONDONO EDILIZIO di opere reaizzate in assenza di licenza edilizia, ai sensi della L.47/1985 N. **144/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricati abusivi, presentata il 27/03/1986 con il n. 2181 di protocollo, rilasciata il 19/12/2011 con il n. 26665 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati accessori al piano terra consistenti in una tettoia e un bagno, censiti al foglio 24 mapp.11.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Martignacco, l'immobile ricade in zona B3 - di completamento esterne al centro del capoluogo e delle frazioni, già edificate o libere. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tipologie unifamiliare, bi-trifamiliare, plurifamiliare in condominio e a schiera. In questa sub-zona sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Valgono le seguenti destinazioni d'uso: alberghiera; artigianale; commerciale al dettaglio; direzionale, eccetto dancing e discoteche; residenziale; servizi e attrezzature collettive; compatibili con la residenza, previa verifica dell'autorità sanitaria dell'ASS; agricola, per deposito e magazzino, per conservazione, trasformazione, confezionamento e vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda agricola, senza depositi o lavorazioni all'aperto, e per agriturismo, previa verifica dell'autorità sanitaria dell'ASS.. Il titolo è riferito solamente al bene in esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato principale risulta privo in agibilità, pur essendo stato negli anni interessato da diverse pratiche edilizie di ristrutturazione (rispettivamente nel 1976, nel 2012 e nel 2017). La pratica edilizia di DIA del 2012 non ha mai ottenuto una fine dei lavori, così come la pratica edilizia SCIA del 2017, la quale aveva sostanzialmente il compito di portare a termine le opere rimaste sospese, apportandovi alcune modifiche. In sede di sopralluogo è emerso che le opere in previsione sono rimaste incompiute, in particolar modo per quanto riguarda le opere interne, mentre dal punto di vista impiantistico le opere sono praticamente nulle. La tettoia e il bagno esterno risultano in regola dal punto di vista edilizio, in quanto sanati a fronte di una domanda di condono presentata nel 1986; la parete divisoria che attualmente divide a metà la tettoia era parte del progetto di ristrutturazione rimasto sospeso (vedasi tavole di progetto allegate). (normativa di riferimento: Normativa edilizio-urbanistica L.R.19/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria o di riduzione a conformità ai sensi della L.R.19/2009, che preveda di aggiornare i progetti autorizzativi al reale stato delle opere ad oggi eseguite, sia per quanto riguarda il terratetto che la tettoia esterna. A completamento della sanatoria andrà presentata una opportuna Segnalazione Certificata di Agibilità riferita alle opere strutturali già eseguite e ad oggi mai collaudate, mentre dal punto di vista impiantistico attualmente

nulla è dovuto. Quanto sopra sarà dovuto per ripristinare la conformità edilizia del fabbricato per come attualmente si trova. Naturalmente qualsiasi intervento edilizio futuro volto a completare la ristrutturazione del fabbricato rendendolo abitabile, dovrà avvenire a fronte di una opportuna pratica edilizia da presentarsi agli uffici tecnici comunali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria o di riduzione a conformità riguardante eventuali difformità tra i progetti autorizzati e lo stato di fatto realizzato: €2.500,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA): €1.500,00
- Calcoli e Collaudo strutturali : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione.



Particolare dei lucernari e degli isolamenti a copertura



Particolare delle soglie già posate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate rappresenta la situazione pregressa rispetto alle DIA presentata nel 2012 e alla SCIA presentata nel 2017, di conseguenza andrà aggiornata all'attuale stato di fatto del fabbricati in esame. (normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate servizi catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica aggiornamento al Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale (DOCFA): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di impianti, in quanto di fatto mai realizzati (normativa di riferimento: normativa dei rispettivi settori)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione agli uffici comunali dell'assenza impianti in sede di sanatoria.

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

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione.

BENI IN MARTIGNACCO VIA I MAGGIO 42, FRAZIONE NOGAREDO DI PRATO

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

DI CUI AL PUNTO A

abitazione di tipo economico a MARTIGNACCO Via I Maggio 42, frazione Nogaredo di Prato, della superficie commerciale di **192,05** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato terratetto in ristrutturazione, circondato da una corte esclusiva in cui è presente una tettoia in muratura e un bagno esterno in corpo distaccato. Dopo aver raggiunto la frazione di Nogaredo di Prato, il fabbricato si erge sul fronte strada di Via Primo Maggio, in aderenza sul lato est con la casa confinante. Dalla strada pubblica si accede alla proprietà attraverso una strada di ghiaia confinante ad ovest, la quale permette l'accesso al cortile di proprietà attraverso un cancello carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di PT di 2,65 mt; P1 di 2,55 mt; P2 media di 1,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 11 (catasto fabbricati), zona censuaria E982, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via I Maggio n. 42, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Catasto Fabbricati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2017.



Vista Ovest da fronte strada



Vista Est da fronte strada



Vista Sud-Ovest dalla strada laterale di accesso alla proprietà



Vista della tettoia



Vista del bagno esterno



Vista del recinto dalla corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro commerciale Città Fiera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Ovest dal fronte strada, Via I Maggio



Vista del cancello scorrevole che immette alla corte interna dalla strada a ovest della proprietà



Veduta satellitare con indicazione dei beni

SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

tangenziale distante 13 km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

pessimo ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

pessimo ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

molto scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato terratetto ad est è in aderenza con la casa confinante e si sviluppa a tre piani fuori terra e uno seminterrato in cui trova collocazione una cantina. L'esterno dell'edificio allo stato attuale delle opere è dotato di isolamento a cappotto e intonacato, ma è privo di serramenti in quanto sono state posate soltanto le soglie e le controcasse. La ristrutturazione della copertura è stata completata ed è

coibentato; i lucernai risultano posati ma mancano le opere di finitura.

balconi:. terrazzino esterno in aderenza in fase di costruzione, ad oggi risulta realizzata soltanto la struttura metallica.

solai:. al piano terra è stato realizzato un pavimento dotato di vuoto sanitario (igloo) , rimasto tuttora al grezzo. Al piano primo e secondo sono presenti solai in latero-cemento, anch'essi ad oggi al grezzo.

strutture verticali:. tramezzature interne in laterizio al oggi al grezzo.

pessimo ★★★★★★★★★★ ★

scarso ★★★★★★★★★★ ★★ ★

pessimo ★★★★★★★★★★ ★



Futura zona soggiorno-cucina al piano terra



Futura zona soggiorno-cucina al piano terra



Particolare delle forometrie al piano primo



Futura zona disimpegno al piano primo



Scala interna



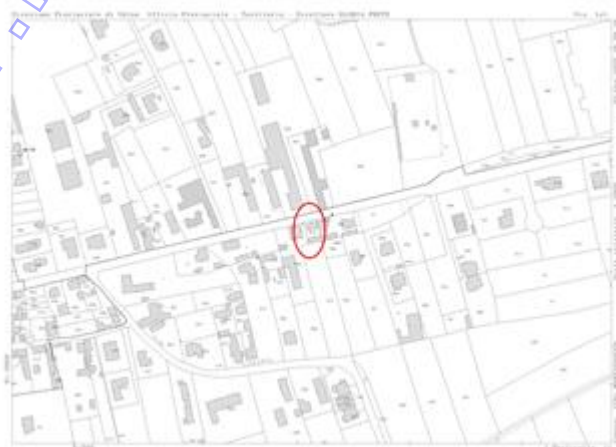
Futura zona disimpegno al secondo piano

CONSISTENZA:

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

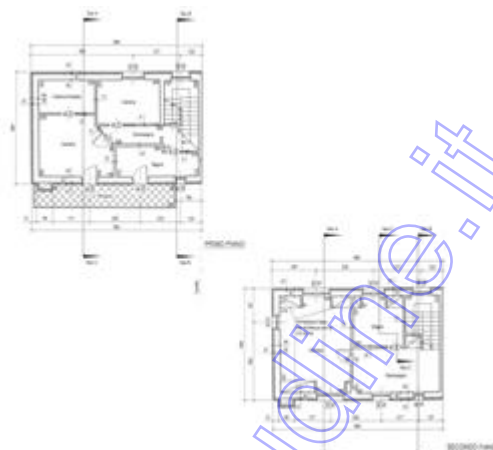
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali PT - P1	135,00	x	100 %	=	135,00
Terrazza P1	9,00	x	30 %	=	2,70
Soffitta P2	64,00	x	50 %	=	32,00
Tettoia PT	44,00	x	35 %	=	15,40
Corte esclusiva	139,00	x	5 %	=	6,95
Totale:	391,00				192,05





Suddivisione dei locali al piano terra prevista dalla SCIA del 2017



Suddivisione dei locali al piano primo e secondo prevista dalla SCIA del 2017

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: Alkimia Immobiliare

Descrizione: villetta di testa con comodo giardino

Indirizzo: Via San Carlo, Martignacco (UD)

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 418.000,00 pari a 2.322,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 376.200,00 pari a 2.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2024

Fonte di informazione: Alkimia Immobiliare

Descrizione: Villa in costruzione a MARTIGNACCO

Indirizzo: Via Cividina, Martignacco

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 410.000,00 pari a 3.037,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 369.000,00 pari a 2.733,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Anno 2024 - Semestre 1 (25/01/2025)

Domanda: Abitazioni di tipo economico - Centrale/ZONA ESTERNA AL CAPOLUOGO E FRAZIONI A SUD

Tempo di rivendita o di assorbimento: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 790,00

BORSINO FIAIP Collegio Provincia di Udine - 2024

Domanda: Residenziale buono stato - abitabile

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto e osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e specialmente proposte di vendita da mediatori immobiliari (asking price), si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quello in esame. Lo scrivente ha rintracciato i seguenti comparabili per beni similari a quello oggetto di stima tra le proposte di vendita attualmente presenti sul mercato. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, il divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente compravenduti si attesta mediamente attorno al 10%, con un tempo di attesa di circa 6 mesi.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	376.200,00	369.000,00
Consistenza	192,05	180,00	135,00
Data [mesi]	0	0,00	3,00
Prezzo unitario	-	2.322,22	3.037,04
esposizione	6,00	6,00	6,00
luminosità	6,00	7,00	7,00
panoramicità	6,00	6,00	6,00
impianti	6,00	7,00	8,00
stato di manutenzione	6,00	7,00	8,00
servizi igienici	6,00	7,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.090,00	2.090,00
esposizione	4 %	15.048,00	14.760,00

luminosità	5 %	18.810,00	18.450,00
panoramicità	3 %	11.286,00	11.070,00
impianti	7 %	26.334,00	25.830,00
stato di manutenzione	8 %	30.096,00	29.520,00
servizi igienici	5 %	18.810,00	18.450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	376.200,00	369.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	25.184,50	119.234,50
esposizione	0,00	0,00
luminosità	-18.810,00	-18.450,00
panoramicità	0,00	0,00
impianti	-26.334,00	-51.660,00
stato di manutenzione	-30.096,00	-59.040,00
servizi igienici	-18.810,00	-36.900,00
Prezzo corretto	307.334,50	322.184,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **314.759,50**

Divergenza: 4,61% < **5%**

Tenendo conto della situazione del mercato e considerati i prezzi dei recenti annunci immobiliari relativi ad edifici dello stesso segmento di mercato, si ritiene congrua e confermata la valutazione emersa dalla presente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,05 x 1.638,95 = **314.760,35**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese di realizzazione delle opere di finitura interne (caldane, intonacature, piastrellature, pitture)	-50.000,00
Spese di realizzazione delle opere impiantistiche (impianto elettrico, termoidraulico, fognario), a corpo	-35.000,00
Spese di posa dei serramenti interni ed esterni	-40.000,00
Spese di completamento del balcone esterno	-15.000,00
Spese tecniche per riaprire il cantiere e concludere le opere (progettazione, sicurezza)	-15.000,00

Spese di completamento recinzione esterna	-10.000,00
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **149.760,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **149.760,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa con il metodo del Market Comparison Approach (MCA):
 è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. L' M.C.A. è composto dai seguenti documenti: Parametri del segmento di mercato; Tabella dei dati; Tabella dei prezzi marginali; Tabella di valutazione; Sintesi conclusiva. Il prezzo corretto è il valore di mercato del subject riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media aritmetica, ovvero dalla media ponderata, nella quale i pesi sono stimati in ragione delle ipotesi metodologiche svolte e dell'attendibilità dei dati immobiliari rilevati. Si sottolinea che nel caso in esame, al valore del fabbricato esecutato (subject) sono stati applicati opportuni deprezzamenti "a corpo" relativi alle opere necessarie a completarlo, finalizzati a renderlo rapportabile ai comparabili e al loro segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio tecnico di Martignacco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	abitazione di tipo economico	192,05	0,00	149.760,35	149.760,35
				149.760,35 €	149.760,35 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**142.760,35**

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: €.**35.690,09**

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: €.**70,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**107.000,00**

data 10/02/2025

il tecnico incaricato
Francesco Donato