



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

212/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. - COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Simone Feliciani

CF:FLCSMN80P15I480K

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via P. Zorutti, 1

telefono: 0431055398

email: simone@geometrafeliciani.it

PEC: simone.feliciani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 9. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15 interno 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 195 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 248.203,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.152,42
Data della valutazione:	20/12/2024

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: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:

€ 766,93

Millesimi condominiali:	30,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 69,02
Ulteriori avvertenze:	

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità anche delle parti comuni.

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.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato in particolare sulle parti comuni. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €.763,62

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della

superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 9. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15 interno 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista esterna

Mappa catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
 ferrovia distante 6 km
 tangenziale distante 2 km

buono ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villino è così distribuito: accesso pedonale e carraio su corte privata e porticato, entrando all'interno zona giorno con soggiorno e sala da pranzo, disimpegno, cucina separata semi abitabile e bagno con doccia; accesso alla corte sul retro. Dal soggiorno si accede al primo piano mediante una scala mista in legno e metallo, la zona notte è composta da 3 camere e un bagno con due terrazze una per lato. Al secondo piano si trova un locale unico adibito a sottotetto con doppio terrazzo. Dal vano scale condominiale esterno posto al centro del complesso, si accede a piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'immobile presenta problemi di umidità di risalita al piano terra in particolare nella zona della cucina/servizio igienico. Al piano primo ci sono delle problematiche di infiltrazioni apparentemente riconducibili alle terrazze del secondo piano, non dotate degli scarichi necessari, che interessano sia i cieli delle terrazze che il solaio interno. I muri del piano secondo sono interessati da muffa. Il pavimento in legno del primo piano è rovinato in modo specifico in corrispondenza del disimpegno della zona notte. La copertura del terrazzo al secondo piano è quasi completamente crollata, i parapetti di tutte le terrazze sono danneggiati e hanno bisogno di manutenzione. Completa il lotto il

posto auto situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. Sono presenti alcune infiltrazioni dal soffitto. Si evidenzia che il piano interrato non è dotato di agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in ante a battente realizzati in legno con vetro doppio e scuretti esterni.

nella media ★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in porte in legno tamburato

al di sotto della media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle al piano terra e nei bagni, in legno nei piani superiori

al di sopra della media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle per il porticato, corte sul retro e terrazze

al di sotto della media ★★★★★★★★

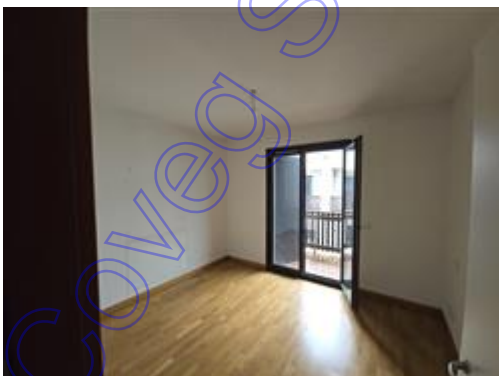
Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in a pavimento conformità: non rilevabile. non si è verificato il funzionamento dell'impianto.

al di sopra della media ★★★★★★★★

idrico: sottraccia con alimentazione in da rete comunale conformità: non rilevabile. non si è verificato il funzionamento dell'impianto.

nella media ★★★★★★★★





CLASSE ENERGETICA:



[143.20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 002/27102010 registrata in data 15/07/2011

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
appartamento	154,50	x	100 %	=	154,50
portico	23,00	x	35 %	=	8,05
terrazze coperte	24,00	x	35 %	=	8,40
terrazze scoperte	54,00	x	25 %	=	13,50
corte	79,00	x	10 %	=	7,90
sottotetto	50,24	x	40 %	=	20,10
Totale:	384,74				212,45



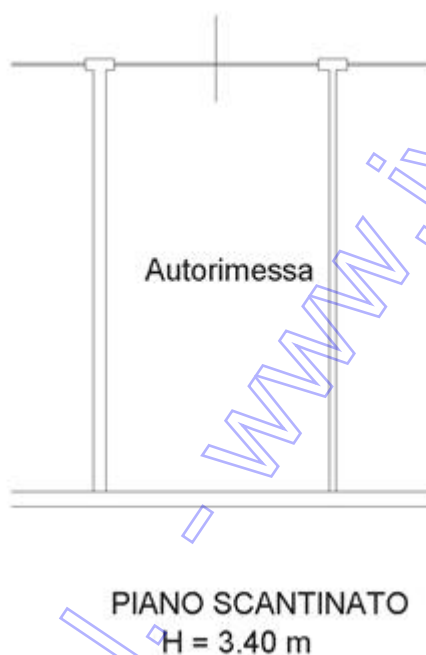
Planimetrie catastali

ACCESSORI:**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 195 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**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: 15/11/2024

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2024

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 337.000,00 pari a 1.465,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto nè al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, nè delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	249.000,00	337.000,00
Consistenza	226,95	158,00	230,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22
stato di manutenzione	3,00	6,00	5,00
luminosità	5,00	6,00	5,00
servizi igienici	6,00	6,00	5,00
esposizione	5,00	5,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22
stato di manutenzione	8 %	19.920,00	26.960,00
luminosità	6 %	14.940,00	20.220,00
servizi igienici	5 %	12.450,00	16.850,00
esposizione	6 %	14.940,00	20.220,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	249.000,00	337.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	101.026,74	-4.468,91
stato di manutenzione	-59.760,00	-53.920,00
luminosità	-14.940,00	0,00
servizi igienici	0,00	16.850,00
esposizione	0,00	-40.440,00
Prezzo corretto	275.326,74	255.021,09

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **265.173,91**
 Divergenza: 7,38% < **8%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,45 x 1.168,42 = **248.230,83**
 Valore superficie accessori: 14,50 x 1.168,42 = **16.942,09**
265.172,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 265.172,92**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 265.172,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campoformido

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	villetta a schiera centrale	212,45	14,50	265.172,92	265.172,92
				265.172,92 €	265.172,92 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-5.206,07
sistemazione parapetti	-5.500,00
ripristino infiltrazioni e umidità di risalita	-5.500,00
	16.206,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 763,62****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 248.203,23****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: **€. 62.050,81**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: **€. 186.152,42**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 10. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 455 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 196 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 248.203,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 186.152,42

trova:

Data della valutazione:

20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 1.044,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 69,02
Millesimi condominiali:	30,57
Ulteriori avvertenze:	

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di

protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato in particolare sulle parti comuni. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €.763,62

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campofornido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 10. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 455 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
 tangenziale distante 2 km
 ferrovia distante 6 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villino è così distribuito: accesso pedonale e carraio su corte privata e porticato, entrando all'interno zona giorno con soggiorno e sala da pranzo, disimpegno, cucina separata semi abitabile e bagno con doccia; accesso alla corte sul retro. Dal soggiorno si accede al primo piano mediante una scala in mista in legno e metallo, la zona notte è composta da 3 camere e un bagno con due terrazze una per lato. Al secondo piano si trova un locale unico adibito a sottotetto con doppio terrazzo. Dal vano scale condominiale esterno posto al centro del complesso, si accede a piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'immobile presenta problemi di umidità di risalita al piano terra in particolare nella zona della cucina/servizio igienico. Al piano primo ci sono delle problematiche di infiltrazioni apparentemente riconducibili alle terrazze del secondo piano, non dotate degli scarichi necessari, che interessano sia i cieli delle terrazze che il solaio interno. I muri del piano secondo sono interessati da muffa. Il pavimento in legno del primo piano è rovinato in modo specifico in corrispondenza del disimpegno della zona notte. La copertura del terrazzo al secondo piano non versa in un buono stato conservativo, i parapetti di tutte le terrazze sono danneggiati e hanno bisogno di manutenzione. La muratura del piano secondo presenta evidenti problemi di infiltrazioni, tutte le terrazze necessitano lavori di manutenzione per l'impermeabilizzazione delle stesse. Completa il lotto il posto auto situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. Sono presenti alcune infiltrazioni dal soffitto. Si evidenzia che il piano interrato non è dotato di agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in ante a battente realizzati in legno con vetro doppio e scuretti esterni.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in porte in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle al piano terra e nei bagni, in legno nei piani superiori	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle per	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

il porticato, corte sul retro e terrazze

Degli Impianti:

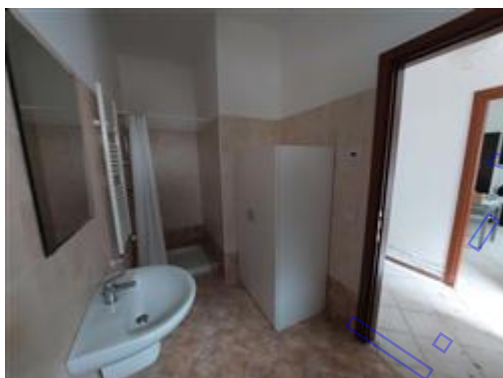
termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in a pavimento conformità: non rilevabile. non si è verificato il funzionamento dell'impianto.

al di sopra della media



idrico: sottraccia con alimentazione in da rete comunale conformità: non rilevabile. non si è verificato il funzionamento dell'impianto.

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[143,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 002/27102010 registrata in data 04/04/2011

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
appartamento	154,50	x	100 %	=	154,50
portico	23,00	x	35 %	=	8,05
terrazze coperte	24,00	x	35 %	=	8,40
terrazze scoperte	54,00	x	25 %	=	13,50
corte	79,00	x	10 %	=	7,90
sottotetto	50,24	x	40 %	=	20,10
Totale:	384,74				212,45

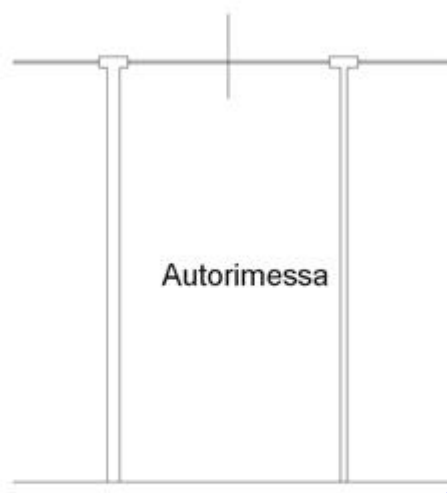
**ACCESSORI:****posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 196 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50



PIANO SCANTINATO
H = 3.40 m

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: 15/11/2024
Superfici principali e secondarie: 158
Superfici accessorie:
Prezzo: 249.000,00 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/11/2024
Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo: 337.000,00 pari a 1.465,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	249.000,00	337.000,00

Consistenza	226,95	158,00	230,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22
stato di manutenzione	3,00	6,00	5,00
luminosità	5,00	6,00	5,00
servizi igienici	6,00	6,00	5,00
esposizione	5,00	5,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22
stato di manutenzione	8 %	19.920,00	26.960,00
luminosità	6 %	14.940,00	20.220,00
servizi igienici	5 %	12.450,00	16.850,00
esposizione	6 %	14.940,00	20.220,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	249.000,00	337.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	101.026,74	-4.468,91
stato di manutenzione	-59.760,00	-53.920,00
luminosità	-14.940,00	0,00
servizi igienici	0,00	16.850,00
esposizione	0,00	-40.440,00
Prezzo corretto	275.326,74	255.021,09

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **265.173,91**

Divergenza: 7,38% < **8%**

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori

informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	212,45	x	1.168,42	=	248.230,83
Valore superficie accessori:	14,50	x	1.168,42	=	16.942,09
					265.172,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 265.172,92
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 265.172,92

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campofornido

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
	villetta a				
A	schiera	212,45	14,50	265.172,92	265.172,92

centrale		
	265.172,92 €	265.172,92 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazione - su base proposta quote millesimali	-5.206,07
sistemazione parapetti	-5.500,00
Ripristino infiltrazioni e umidità di risalita	-5.500,00
	16.206,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 763,62**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 248.203,23**

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: **€. 62.050,81**

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: **€. 186.152,42**

Coveg S.r.l.

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 4. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15 interno 4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 199 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 279.124,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 209.343,04

trova:

Data della valutazione:

20/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 28/09/2021, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 13/10/2021 a Bergamo ai nn. 003906 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6545,50 annuali.

Occupano l'appartamento insieme al *** DATO OSCURATO *** Si allega contratto d'affitto ricevuto a seguito dell'interrogazione posta alla Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo in data 17/05/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 1.810,08
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 69,02
Millesimi condominiali:	30,57
Ulteriori avvertenze:	

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonchè in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo,

rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato in particolare sulle parti comuni. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €.763,62

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 4. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15 interno 4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
 ferrovia distante 6 km
 tangenziale distante 2 km

buono ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il villino è così distribuito: accesso pedonale e carraio su corte privata e porticato, entrando all'interno zona giorno con soggiorno e sala da pranzo, disimpegno, cucina separata semi abitabile e bagno con doccia; accesso alla corte sul retro. Dal soggiorno si accede al primo piano mediante una scala in legno mista metallo, la zona notte è composta da 3 camere e un bagno con due terrazze una per lato. Al secondo piano si trova un locale unico adibito a sottotetto con doppio terrazzo. Dal vano scale condominiale esterno posto al centro del complesso, si accede a piano interrato dove sono situate le autorimesse. Completa il lotto il posto auto situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. Sono presenti alcune infiltrazioni dal soffitto. Si

evidenza che il piano interrato non è dotato di agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in ante a battente realizzati in legno con vetro doppio e scuretti esterni. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: realizzati in porte in legno tamburato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle al piano terra e nei bagni, in legno nei piani superiori al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle per il porticato, corte sul retro e terrazze al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in a pavimento conformità: non rilevabile al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottraccia con alimentazione in da rete comunale conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Coveg S.r.l.

www.vinguidone.it



CLASSE ENERGETICA:

F

[143,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 002/27102010 registrata in data 15/07/2011

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*

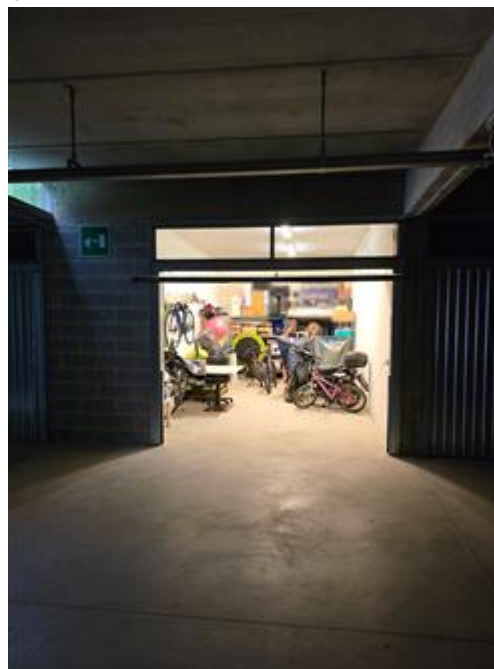
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	154,50	x	100 %	=	154,50
portico	23,00	x	35 %	=	8,05
terrazze coperte	24,00	x	35 %	=	8,40
terrazze scoperte	54,00	x	25 %	=	13,50
corte	79,00	x	10 %	=	7,90
sottotetto	50,24	x	40 %	=	20,10
Totale:	384,74				212,45

ACCESSORI:**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 199 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**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: 15/11/2024
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 249.000,00 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 15/11/2024
 Superfici principali e secondarie: 230
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 337.000,00 pari a 1.465,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto nè al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, nè delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	249.000,00	337.000,00
Consistenza	226,95	158,00	230,00

Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22
stato di manutenzione	5,00	6,00	5,00
luminosità	5,00	6,00	5,00
servizi igienici	5,00	6,00	5,00
esposizione	5,00	5,00	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	1.465,22	1.465,22
stato di manutenzione	8 %	19.920,00	26.960,00
luminosità	6 %	14.940,00	20.220,00
servizi igienici	5 %	12.450,00	16.850,00
esposizione	6 %	14.940,00	20.220,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	249.000,00	337.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	101.026,74	-4.468,91
stato di manutenzione	-19.920,00	0,00
luminosità	-14.940,00	0,00
servizi igienici	-12.450,00	0,00
esposizione	0,00	-60.660,00
Prezzo corretto	302.716,74	271.871,09

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **287.293,91**
 Divergenza: 10,19% < **11%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,45 x 1.265,89 = **268.938,33**
 Valore superficie accessori: 14,50 x 1.265,89 = **18.355,41**
287.293,74

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 287.293,74**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 287.293,74**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campoformido

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	villetta a schiera centrale	212,45	14,50	287.293,74	287.293,74
				287.293,74 €	287.293,74 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-5.206,07
sistemazione parapetti	-2.200,00
	7.406,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 763,62**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 279.124,05**

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: **€. 69.781,01**

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:	€. 209.343,04

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 217 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.664,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.248,04
Data della valutazione:	20/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Il garage al momento del sopralluogo risulta occupato *** DATO OSCURATO *** residente presso il condominio e presente al momento del sopralluogo. L'utilizzo dell'autorimessa è stato concordato verbalmente nel 2009, non ci sono documenti cartacei ad attestare quanto riferito. Non risultano contratti di affitto registrati presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:

€ 236,82

Millesimi condominiali:	2,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4,76

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e delle complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di

protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €52,71

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, della superficie commerciale di **14,50** mq per

la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campofornido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 217 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

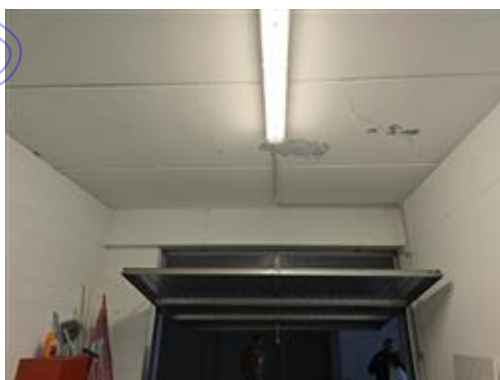
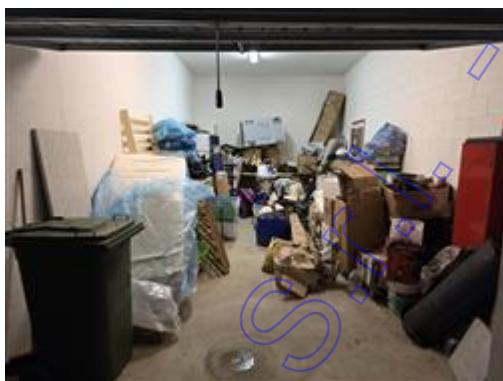
ferrovia distante 6 km

tangenziale distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. Sono presenti alcune infiltrazioni dal soffitto.

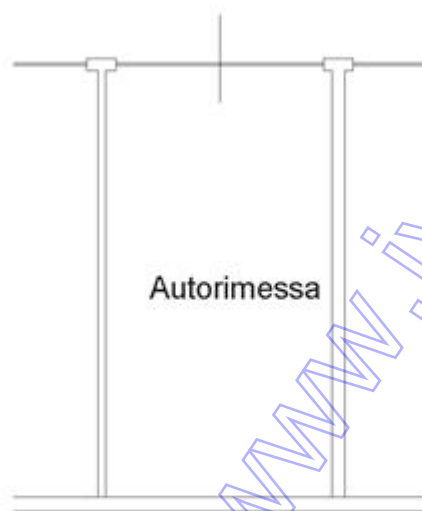


CONSISTENZA:

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
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50



PIANO SCANTINATO
H = 3.40 m

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **23.639,25 pari a 1.575,95 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.443,52 pari a 1.465,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	23.639,25	23.443,52
Consistenza	14,50	15,00	16,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		23.639,25	23.443,52
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-732,61	-2.197,83

Prezzo corretto	22.906,64	21.245,69
------------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **22.076,16**

Divergenza: 7,25% < **8%**

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,50 x 1.522,49 = **22.076,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.076,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.076,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campoformido

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	box singolo	14,50	0,00	22.076,10	22.076,10
				22.076,10 €	22.076,10 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-359,33
	359,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 52,71****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.664,06****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: **€. 5.416,02**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: **€. 16.248,04**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 216 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.664,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.248,04
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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: € 229,13

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali: **2,11**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4,76**

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e delle complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di

protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €52,71

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 216 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

ferrovia distante 6 km

tangenziale distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. Sono presenti alcune infiltrazioni dal soffitto.



Coveg S.r.l.

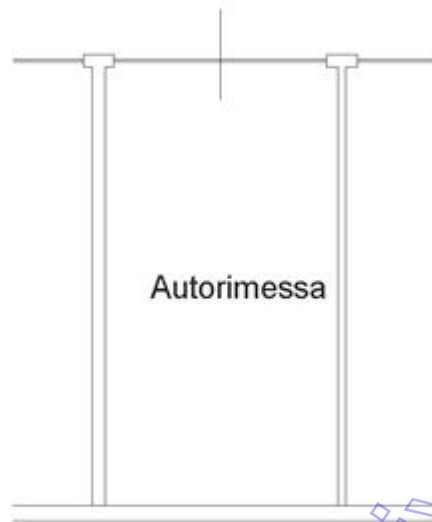


CONSISTENZA:

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
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50



PIANO SCANTINATO
H = 3.40 m

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.639,25 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.443,52 pari a 1.465,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	23.639,25	23.443,52
Consistenza	14,50	15,00	16,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		23.639,25	23.443,52
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-732,61	-2.197,83
Prezzo corretto		22.906,64	21.245,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **22.076,16**

Divergenza: 7,25% < %

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto nè al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, nè delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,50 x 1.522,49 = **22.076,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.076,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.076,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campofornido

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	box singolo	14,50	0,00	22.076,10	22.076,10
				22.076,10 €	22.076,10 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-359,33
	359,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 52,71
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.664,06

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:	€. 5.416,02
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:	€. 16.248,04

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 215 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.664,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.248,04
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 229,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4,76
Millesimi condominiali:	2,11

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e delle complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e pratica di completamento: €52,71

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campofornido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 215 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
 ferrovia distante 6 km
 tangenziale distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. L'intero garage è occupato da forniture per le villette allo stato grezzo.



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
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.639,25 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.443,52 pari a 1.465,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	23.639,25	23.443,52
Consistenza	14,50	15,00	16,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	23.639,25	23.443,52
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-732,61	-2.197,83
Prezzo corretto	22.906,64	21.245,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **22.076,16**

Divergenza: 7,25% < **8%**

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 parziali disponibilità nonché del

perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,50	x	1.522,49	=	22.076,10
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.076,10
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.076,10
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campofornido

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	box singolo	14,50	0,00	22.076,10	22.076,10
				22.076,10 €	22.076,10 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-359,33
	359,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 52,71**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.664,06**

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: **€. 5.416,02**

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: **€. 16.248,04**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 213 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.664,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.248,04
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 229,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 4,76
Millesimi condominiali:	2,11

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e della complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €.52,71

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campofornido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 213 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Coveg



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
 ferrovia distante 6 km
 tangenziale distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. L'intero garage è occupato da materiale edile.



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
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.639,25 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.443,52 pari a 1.465,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	23.639,25	23.443,52

Consistenza	14,50	15,00	16,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		23.639,25	23.443,52
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-732,61	-2.197,83
Prezzo corretto		22.906,64	21.245,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **22.076,16**

Divergenza: 7,25% < **8%**

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto nè al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, nè delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,50 x 1.522,49 = **22.076,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.076,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22.076,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campoformido

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	box singolo	14,50	0,00	22.076,10	22.076,10
				22.076,10 €	22.076,10 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-359,33
	359,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 52,71

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.664,06

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: €. 5.416,02

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: €. 16.248,04

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 212 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.664,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.248,04
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 233,58
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 4,76
Millesimi condominiali:	2,11

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e della complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità.: €52,71

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOFORMIDO viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 212 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Coveg



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

ferrovia distante 6 km

tangenziale distante 2 km

buono
 al di sopra della media
 ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

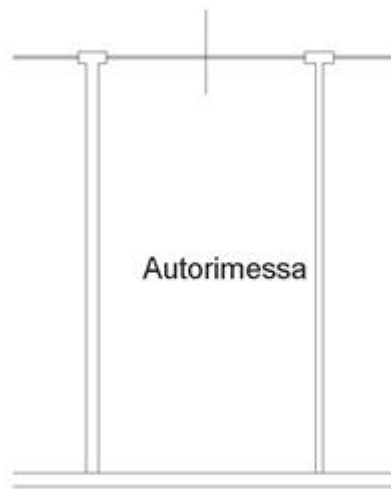
Il posto auto è situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. Sono presenti infiltrazioni dal soffitto. Il garage è occupato da diverso materiale, fra cui legname, pallet e riufiuti vari oltre a un motociclo targato.

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
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50



PIANO SCANTINATO
H = 3.40 m

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 23.639,25 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo: 23.443,52 pari a 1.465,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	23.639,25	23.443,52
Consistenza	14,50	15,00	16,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	23.639,25	23.443,52
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-732,61	-2.197,83
Prezzo corretto	22.906,64	21.245,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **22.076,16**

Divergenza: 7,25% < **8%**

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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto nè al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, nè delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,50 x 1.522,49 = **22.076,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.076,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.076,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campofornido

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	box singolo	14,50	0,00	22.076,10	22.076,10
				22.076,10 €	22.076,10 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-359,33
	359,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 52,71
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.664,06

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:	€. 5.416,02
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:	€. 16.248,04

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 242 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 117,49 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.817,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.113,26
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 307,98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 3,79
Millesimi condominiali:	1,68

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 eseguita 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità anche delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e delle complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento. Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e pratica di completamento: €41,97

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 242 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 117,49 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

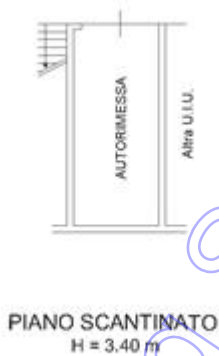
ferrovia distante 6 km

tangenziale distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è situato al piano interrato dell'immobile, accessibile mediante rampa esterna. Ampio corridoio di manovra sul quale si affacciano tutti i garage. È dotato di basculante manuale a chiusura dello stesso, il pavimento è in cemento industriale, le pareti divisorie sono in blocchi di cemento alleggerito tinteggiati di bianco, il solaio è di tipo prefabbricato. Sono presenti infiltrazioni dal soffitto e il pavimento è parzialmente allagato.





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
posto auto	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	25,00				12,50



PIANO SCANTINATO
H = 3.40 m

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.639,25 pari a 1.575,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.443,52 pari a 1.465,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	23.639,25	23.443,52
Consistenza	12,50	15,00	16,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.575,95	1.465,22

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.465,22	1.465,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	23.639,25	23.443,52
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-3.663,05	-5.128,27
Prezzo corretto	19.976,20	18.315,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

19.145,72

Divergenza:

8,31%

<

9%

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 parziali disponibilità nonché del

perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,50	x	1.531,66	=	19.145,75
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 19.145,75
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 19.145,75
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campofornido

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	box singolo	12,50	0,00	19.145,75	19.145,75
				19.145,75 €	19.145,75 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazione - su base proposta quote millesimali	-286,10
	286,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 41,97**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.817,68**

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: **€. 4.704,42**

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: **€. 14.113,26**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A unità in corso di costruzione a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **1.758,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campofornido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 241 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.758,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 299.406,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.555,06
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 1.356,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 237,59
Millesimi condominiali:	105,23

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 eseguita 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e della complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi non rispetta quanto autorizzato dalle concessioni edilizie. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €2.628,59

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

unità in corso di costruzione a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera,

della superficie commerciale di **1.758,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 241 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

ferrovia distante 6 km

tangenziale distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ente in corso di costruzione di circa 1700,00 mq, originariamente destinato ad ospitare in parte autorimesse e in parte locali commerciali, allo stato dei luoghi presenta alcune divisioni interne con muri in calcestruzzo armato. La pavimentazione è in calcestruzzo, tutte le murature ad esclusione di quella verso le autorimesse sono in calcestruzzo, il muro divisorio con l'area di manovra delle autorimesse è realizzato in mattoni forati a tamponatura fra i pilastri in calcestruzzo. Tutto il locale si presenta allo stato grezzo con evidenti problemi di infiltrazioni dal solaio e dalle murature. Il solaio d'interpiano si trova in uno stato di ammaloramento generale, l'armatura dello stesso in molti punti è visibile e le continue infiltrazioni di acqua hanno reso l'intero locale insalubre, dal gocciolamento persistente si sono create delle stalagmiti e delle stalattiti, il pavimento è per la maggior parte allagato. Ad oggi si tratta di un unico volume grezzo nel quale dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie a renderlo agibile secondo le nuove indicazioni del piano regolatore in vigore al momento della presentazione del futuro progetto edilizio.



**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
deposito - unità in corso di costruzione	1.758,00	x	100 %	=	1.758,00
Totale:	1.758,00				1.758,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non trovando comparabili sul mercato si utilizzano i valori dell'OMI. Lo stesso è riferito ad un'immobile agibile di conseguenza il sottoscritto perito imputa una svalutazione pari al 30% del valore minimo OMI essendo l'immobile oggetto di perizia non dotato di agibilità e in corso di costruzione. 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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.758,00 x 182,00 = **319.956,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 319.956,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 319.956,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campofornido

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

unità in					
A corso di	1.758,00	0,00	319.956,00	319.956,00	
costruzione					
			319.956,00 €	319.956,00 €	

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-17.920,67
	17.920,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.628,59**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 299.406,74**

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: **€. 74.851,69**

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: **€. 224.555,06**

Coveg S.r.l.

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A unità in corso di definizione a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **1.745,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campofornido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 240 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.745,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 296.710,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.532,91
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 796,07
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 229,85
Millesimi condominiali:	101,80

Ulteriori avvertenze:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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 visure 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità anche delle parti comuni.

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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e della complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Agibilità riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi non rispetta quanto autorizzato dalle concessioni edilizie. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica di completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €2.542,91

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di accatastamento: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

unità in corso di definizione a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **1.745,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i singoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse ad oggi non dotate di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 240 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

ferrovia distante 6 km

tangenziale distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ente in corso di costruzione di circa 1600,00 mq, originariamente destinato ad ospitare in parte autorimesse e in parte locali commerciali, allo stato dei luoghi presenta alcune divisioni interne con muri in calcestruzzo armato. La pavimentazione è in calcestruzzo, tutte le murature ad esclusione di quella verso le autorimesse sono in calcestruzzo, il muro divisorio con l'area di manovra delle autorimesse è realizzato in mattoni forati a tamponatura fra i pilastri in calcestruzzo. Tutto il locale si presenta allo stato grezzo con evidenti problemi di infiltrazioni dal solaio e dalle murature. Il solaio d'interpiano si trova in uno stato di ammaloramento generale, l'armatura dello stesso in molti punti è visibile e le continue infiltrazioni di acqua hanno reso l'intero locale insalubre, dal gocciolamento persistente si sono create delle stalagmiti e delle stalattiti, il pavimento è per la maggior parte allagato. Ad oggi si tratta di un unico volume grezzo nel quale dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie a renderlo agibile secondo il progetto depositato o un eventuale progetto di variante da presentare.



**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
deposito	1.745,00	x	100 %	=	1.745,00
Totale:	1.745,00				1.745,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non trovando comparabili sul mercato si utilizzano i valori dell'OMI. Lo stesso è riferito ad un'immobile agibile di conseguenza il sottoscritto perito imputa una svalutazione pari al 30% del valore minimo OMI essendo l'immobile oggetto di perizia non dotato di agibilità e in corso di costruzione. 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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è

tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.745,00 x 182,00 = **317.590,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 317.590,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 317.590,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campoformido

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
	unità in				
A	corso di	1.745,00	0,00	317.590,00	317.590,00

definizione		
	317.590,00 €	317.590,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimenti - su base proposta quote millesimali	-17.336,54
	17.336,54 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.542,91**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 296.710,55**

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: **€. 74.177,64**

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: **€. 222.532,91**

Coveg S.r.l. - WWW.COVEG.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **1.335,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ancora allo stato grezzo da ultimare e non agibile, con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato - terra - primo - secondo. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 245 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 246 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 247 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 248 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 249 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 250 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984

ristrutturato nel 2004.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 197 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 198 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 200 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.4 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 201 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.5 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 203 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.6 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 204 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.335,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	87,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 859.422,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 644.566,99
Data della valutazione:	20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 5.103,51
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 441,52
Millesimi condominiali:	195,55
Ulteriori avvertenze:	

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità anche delle parti comuni.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA -

oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonchè - 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. Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e della complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica. Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recinzione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2009 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €4.884,74

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- accatastamento: €3.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **1.335,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ancora allo stato grezzo da ultimare e non agibile, con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato - terra - primo - secondo. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 245 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 246 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 247 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 248 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 249 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada

pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

- foglio 14 particella 445 sub. 250 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
ferrovia distante 6 km
tangenziale distante 2 km

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto composto da n. 6 villini di cui 2 di testa e 4 centrali. Ogni villino è così distribuito: accesso pedonale e carraio su corte privata e porticato, entrando all'interno zona giorno con soggiorno e sala da pranzo, disimpegno, cucina separata semi abitabile e bagno con doccia; accesso alla corte sul retro. Dal soggiorno si accede al primo piano mediante una scala in legno, la zona notte è composta da 3 camere e un bagno con due terrazze una per lato. Al secondo piano si trova un locale unico adibito a sottotetto con doppio terrazzo. Dal vano scale condominiale esterno posto al centro del complesso, si accede a piano interrato dove sono situate le autorimesse.

Il fabbricato attualmente si trova allo stato grezzo. Sono presenti importanti problemi di infiltrazioni, muffa e muschio in tutti i villini. Non tutti i villini sono dotati delle scale interne, in alcuni sono state installate ma sono fatiscenti e non praticabili. Gli interni non sono dotati di finiture. I parapetti delle terrazze sono parzialmente rotti o non realizzati. Gli intonaci e le tinteggiature esterne sono ammalorati e da ripristinare a causa delle infiltrazioni. Tutta la pavimentazione esterna (compresa quelle delle terrazze) necessita di sostituzione e impermeabilizzazione. Gli immobili sono in stato di degrado.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in ante a battente realizzati in legno con vetro doppio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle per il porticato, corte sul retro e terrazze

peggiore ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in a pavimento conformità: non rilevabile

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottraccia con alimentazione in da rete comunale conformità: non rilevabile

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

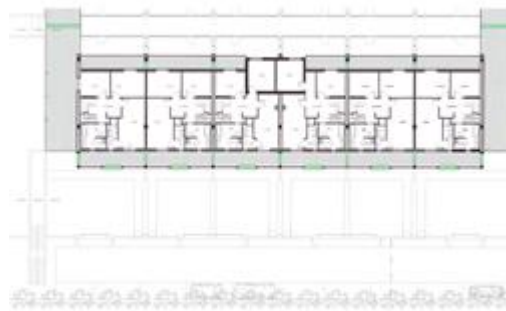
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

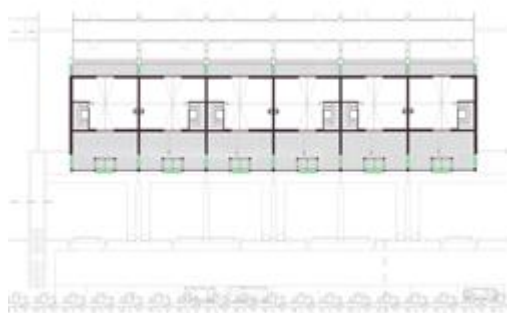
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamenti	927,00	x	100 %	=	927,00
portico	240,00	x	35 %	=	84,00
terrazze coperte	144,00	x	35 %	=	50,40
terrazze scoperte	426,00	x	25 %	=	106,50
corte	474,00	x	10 %	=	47,40
sottotetto	301,44	x	40 %	=	120,58
Totale:	2.512,44				1.335,88



Piano terra



Piano piano



Piano secondo

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 197 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 198 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 200 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 201 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 203 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 204 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale delle Rose n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questi immobili in corso di costruzione la valutazione viene eseguita utilizzando il prezzo medio dei comparabili di cui al lotto n. 3. Per la formazione del prezzo finale di messa in vendita viene detratto un possibile valore di ristrutturazione. Si è tenuto conto dei 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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, né delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.335,88	x	1.265,89	=	1.691.077,13
Valore superficie accessori:	87,00	x	1.265,89	=	110.132,43
					1.801.209,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.801.209,56

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.801.209,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campoformido

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	villetta a schiera laterale	1.335,88	87,00	1.801.209,56	1.801.209,56
				1.801.209,56 €	1.801.209,56 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazioni - su base proposta quote millesimali	-33.302,17
stima costi completamento delle singole unità immobiliari	-900.000,00
	933.302,17 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.484,74

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 859.422,65

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: €. 214.855,66

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:	€. 644.566,99

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2023

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **1.092,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ancorqa allo stato grezzo da ultimare e non agibile, con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato - terra - primo - secondo. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 251 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 252 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 253 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 254 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 255 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 244 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 131,59 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 207 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 208 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.4 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 210 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

A.5 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 211 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.092,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	72,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 690.915,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 518.186,68

Data della valutazione:

20/12/2024

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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2004 a firma di notaio G. Spanò di San Giuliano ai nn. 56806 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Udine ai nn. 14788/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.400.000,00.

Importo capitale: 2.700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Udine ai nn. 3003 di repertorio, trascritta il 02/11/2023 a Udine ai nn. 27182/21001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

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:	€. 4.206,34
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 356,36
Millesimi condominiali:	157,83
Ulteriori avvertenze:	

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati 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. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non 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 tenere 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 corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Le infiltrazioni stanno creando danni ai sub strati strutturali. Il complesso, secondo lo scrivente perito, necessita di significativi interventi di manutenzione alle strutture, impermeabilizzazione, completamento delle pratiche necessarie per ottenere l'agibilità anche delle parti comuni.

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.

Vista la complessità delle pratiche necessarie all'ottenimento dell'agibilità e della complessità dei lavori da eseguire, si consiglia di far verificare da tecnici specialistici, prima dell'acquisto.

La complessità oltre che la precisa quantificazione sta organizzare la pratica edilizia e le relative firme e ripartizioni costi millesimali che sarà a cura dell'amministratore in carica.

Finchè non si ottiene l'agibilità le autorimesse non possono essere utilizzate.

N.B. Qualora il singolo acquirente di un lotto volesse procedere alla regolarizzazione in autonomia dovrebbe affrontare i costi pari a € 24.979,50 come da allegato "A"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di notaio G. Spanò di san Giuliano ai nn. 26300/15276 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Udine ai nn. 9921/7083.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/09/2003 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 08/09/2003 a firma di tribunale di Udine ai nn. 455/2003 di repertorio, trascritto il 11/09/2003 a Udine ai nn. 25992/17984.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (Fg. 14 Mapp. 145 - 150 - 151 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 240 - 241 - 242 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 203 - 204 - 244 - 207 - 208 - 210 - 211 - 212 - 213 - 215 - 216 - 217 - 238 - 239)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **1741/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso commerciale

Nulla osta N. **1780/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commerciale per uso negozi e bar ristorante, rilasciata il 15/01/1973 con il n. 1780/1973 di protocollo, agibilità del 28/07/1976 con il n. 21/1976 di protocollo

Concessione edilizia N. **270/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso per attività terziarie, negozi e residenza a completamento del "Centro Commerciale", rilasciata il 18/07/1979 con il n. 270/1979 di protocollo

Concessione edilizia N. **946/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento del centro commerciali, rilasciata il 10/02/1984 con il n. 946/1984 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2210/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di un edificio residenziale e commerciale nonché in sanatoria per la parte eseguita in assenza di Concessione e in ampliamento alla C.E. 946 rilasciata in data 10/02/1984, presentata il 25/08/1993 con il n. prot. 6584 di protocollo, rilasciata il 17/09/1993 con il n. 2210/1993 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT/1571/P/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una recintazione, presentata il 05/11/2003 con il n. prot. 14916 di protocollo, rilasciata il 11/12/2003 con il n. AUT/1571/P/2003 di protocollo.

Pratica inefficace

Autorizzazione edilizia N. **2955/SU/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 11/12/2003 con il n. prot. 16038 di protocollo, rilasciata il 11/03/2004 con il n. 2955/SU/2004 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2004 di protocollo

Concessione edilizia N. **3176/SU/V/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla ristrutturazione e ampliamento di un complesso immobiliare per 24 unità residenziali e 8 unità commerciali complete di pertinenze ed accessori, presentata il 14/06/2007 con il n. prot. 8777 di protocollo, rilasciata il 05/11/2024 con il n. 3176/SU/V/2007 di protocollo, agibilità del 05/03/2009 con il n. 1894/2009 di protocollo.

Riferita SOLAMENTE ai sub. 142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153

DIA N. **1437/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento lavori edili presso complesso edilizio di tipo residenziale, presentata il 04/08/2009 con il n. 1437/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione del piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato. Mancanza del certificato di conformità degli impianti del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria per parti comuni e pratica completamento.

Richiesta agibilità per autorimesse/piano interrato e parti comuni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria parti comuni e agibilità: €3.942,51

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- accatastamento: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMPOFORMIDO VIALE DELLE ROSE 15, QUARTIERE
VILLAPRIMAVERA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CAMPOFORMIDO Viale delle Rose 15, quartiere Villaprimavera, della superficie commerciale di **1.092,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ancorqa allo stato grezzo da ultimare e non agibile, con annesse pertinenze coperte e scoperte, situato in viale delle Rose /strada dei Tigli/strada dei Cedri, in una zona periferica della città di Campoformido a confine con il territorio comunale di Udine. L'unità immobiliare trattata fa parte di un complesso residenziale composto da 24 villette disposte su tre livelli fuori terra e 28 posti auto coperti e due magazzini al piano interrato.

L'accesso al complesso condominiale avviene dalla strada pubblica, il lotto ha un'area esterna asfaltata sulla quale sono presenti parcheggi, i signoli accessi pedonali e carrai e la rampa di accesso al piano interrato dove sono situate le autorimesse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato - terra - primo - secondo. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 251 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 252 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 253 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 254 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)
- foglio 14 particella 445 sub. 255 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
tangenziale distante 2 km
ferrovia distante 6 km

buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto composto da n. 5 villini di cui 1 di testa e 4 centrali. Ogni villino è così distribuito: accesso pedonale e carroia su corte privata e porticato, entrando all'interno zona giorno con soggiorno e sala da pranzo, disimpegno, cucina separata semi abitabile e bagno con doccia; accesso alla corte sul retro.

Dal soggiorno si accede al primo piano mediante una scala in legno, la zona notte è composta da 3 camere e un bagno con due terrazze una per lato. Al secondo piano si trova un locale unico adibito a sottotetto con doppio terrazzo. Dal vano scale condominiale esterno posto al centro del complesso, si accede a piano interrato dove sono situate le autorimesse.

Il fabbricato attualmente si trova allo stato grezzo. Sono presenti importanti problemi di infiltrazioni, muffa e muschio in tutti i villini. Non tutti i villini sono dotati delle scale interne, in alcuni sono state installate ma sono fatiscenti e non praticabili. Gli interni non sono dotati di finiture. I parapetti delle terrazze sono parzialmente rotti o non realizzati. Gli intonaci e le tinteggiature esterne sono ammalorati e da ripristinare a causa delle infiltrazioni. Tutta la pavimentazione esterna (compresa quelle delle terrazze) necessita di sostituzione e impermeabilizzazione. Gli immobili sono in stato di degrado.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in ante a battente
realizzati in legno con vetro doppio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle per il porticato, corte sul retro e terrazze

pessimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in a pavimento
conformità: non rilevabile

molto scarso ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottraccia con alimentazione in da rete comunale
conformità: non rilevabile

molto scarso ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆



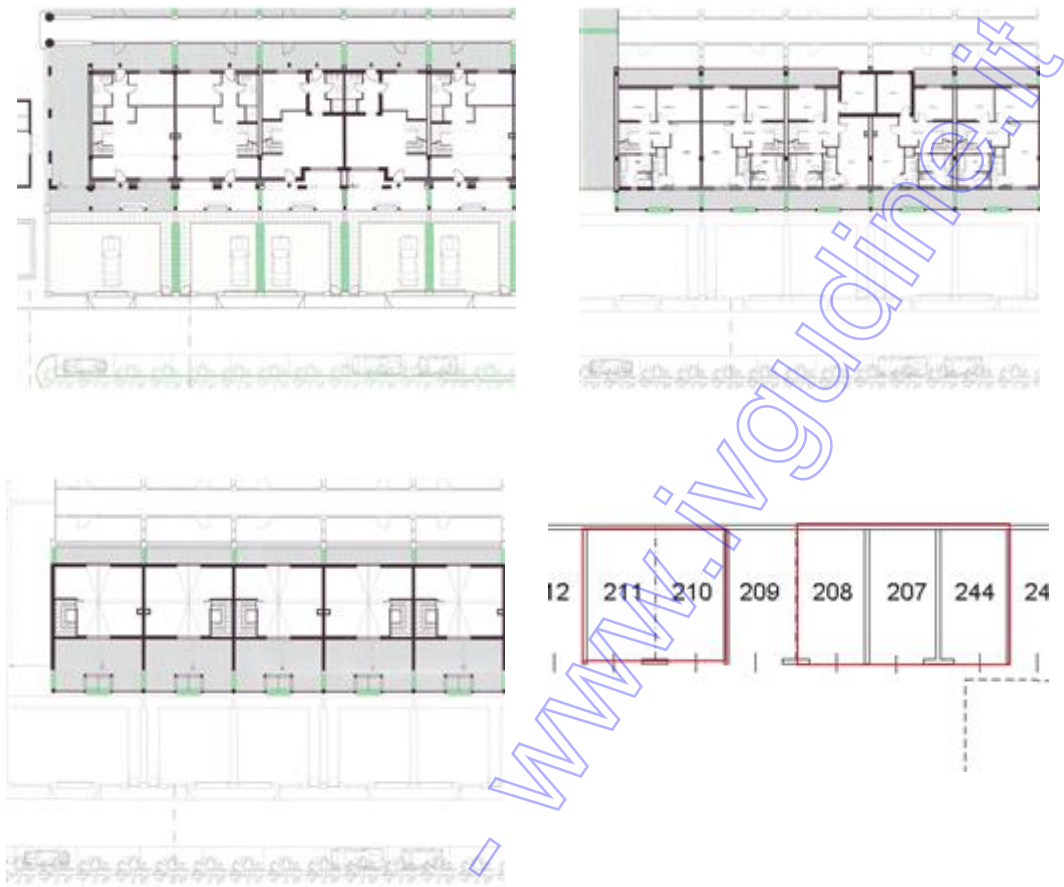
CONSISTENZA:

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
appartamenti	772,50	x	100 %	=	772,50
portico	165,00	x	35 %	=	57,75
terrazze coperte	120,00	x	35 %	=	42,00
terrazze scoperte	321,00	x	25 %	=	80,25
corte	395,00	x	10 %	=	39,50
sottotetto	251,20	x	40 %	=	100,48

Totale:	2.024,70	1.092,48
----------------	-----------------	-----------------

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 244 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 131,59 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 207 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 208 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 210 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 445 sub. 211 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: strada dei Cedri n. 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica (Strada dei Cedri), fg. 14 Mapp. 77, strada pubblica (via delle Rose), strada pubblica (strada dei Tigli)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	29,00				14,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questi immobili in corso di costruzione la valutazione viene eseguita utilizzando il prezzo medio dei comparabili di cui al lotto n. 3. Per la formazione del prezzo finale di messa in vendita viene detratto un possibile valore di ristrutturazione. Si è tenuto conto dei 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 del perdurare della crisi che coinvolge il settore immobiliare. La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non appartenente, 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 dell'immobile si è tenuto conto dei valori esposti in diverse banche dati, borsini immobiliare e siti internet nonché da sondaggi con operatori del settore. Il valore di mercato è stato quindi determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati confrontati anche con le ulteriori informazioni reperite presso agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, rielaborati tenendo sulla base dell'esperienza personale maturata nel campo delle valutazioni immobiliari e tenendo sempre in debita considerazione il perdurare della crisi economica che ha coinvolto anche il settore immobiliare. I dati metrici utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle planimetrie comunali (debitamente verificate con i rilievi in sito). Il compendio immobiliare sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive anche non visibili. Lo scrivente tecnico dichiara inoltre: di non avere alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità, di aver ispezionato di persona la proprietà. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha provveduto nè al calcolo degli oneri notarili per provvisori e mediatori, nè delle spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.092,48	x	1.265,89	=	1.382.959,51
Valore superficie accessori:	72,50	x	1.265,89	=	91.777,02
					1.474.736,53

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.474.736,53
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.474.736,53

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Campofornido

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	villetta a schiera centrale	1.092,48	72,50	1.474.736,53	1.474.736,53
				1.474.736,53 €	1.474.736,53 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ripristino pavimentazione - su base proposta quote millesimali	-26.878,45
stima costi completamento delle singole unità immobiliari	-750.000,00
	776.878,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.942,51**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 690.915,57**

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: **€. 172.728,89**

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 **€. 518.186,68**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/12/2024

il tecnico incaricato
Simone Feliciani

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



Studio Tecnico di Progettazione
Simone Feliciani
 geometra

Allegato "G" all'esecuzione immobiliare n. 212/2023

Integrazione specifica congruità valore affitto:

Valori OMI		
Tipologia	Valore di mercato	
	Min. €/mq	Max. €/mq
Ville e Villini	2,8	4,2
Box	2	3

Ricerca comparabile sul mercato di un villino su tre livelli con garage:

€/mese 570,00 x 12= € 6.840,00

Valore contrattuale annuo affitto: € 7.200,00

Superficie appartamento sub. 145: 174,50 mq

Valore affitto in base al prezzo medio OMI pari a 3,50 €/mq:

174,50x 3,50= € 610,75x12= € **7.329,00**

Superficie box auto sub. 199: 14,50 mq

Valore affitto in base al prezzo minimo OMI pari a 2 €/mq in quanto non agibile:

14,50x 2= € 29x12= € **348,00**

Tot. annuo affitto: 7.329,00+348,00= € **7.677,00**

L'unità immobiliare individuata catastalmente al subalterno n. 199 non risulta, ad oggi, essere mai stata oggetto di istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità, con la conseguenza che il predetto titolo abilitativo non è mai stato formalmente acquisito. La determinazione del canone locativo è stata effettuata in aderenza ai valori di riferimento OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) applicabili al pertinente segmento di mercato, con specifico riferimento alla zona denominata "Villa Primavera" sita nel territorio comunale di Campoformido (UD), secondo le rilevazioni condotte nel primo semestre dell'anno 2024.

In virtù delle considerazioni sopra esposte e, segnatamente, dell'assenza del titolo di agibilità nonché delle certificazioni di conformità relative agli impianti di pertinenza, si reputa congruo ed opportuno escludere, ai fini della valutazione della congruità del canone di locazione, la superficie dell'unità subalterno n. 199, limitando il computo alle sole superfici afferenti al subalterno n. 145.

Si verifica che il canone non è inferiore di più di un terzo di quello di mercato:

7.329/3= € 2.443,00

7.329-2.443= € 4.886,00

7.329>7.200>4.886