



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FRASSETTO

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 00390432506047

email: frasgo@icloud.com

PEC: giorgio.frassetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MANZANO VIA SOTTOMONTE 101, della superficie commerciale di **1.586,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio industriale composto da tre corpi di fabbrica con antistante spazio di manovra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di m. 8,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1396 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 365 mq, indirizzo catastale: COMUNE DI MANZANO, VIA SOTTOMONTE, 101, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD : mappale 89 subb. 11 e 12, EST . mappale 1946, SUD : mappale 1396 sub.1, OVEST : mappale 89 sub.12
- foglio 20 particella 89 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1001344, categoria D/7, rendita 1.352,29 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI MANZANO, VIA SOTTOMONTE, 101, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD : mappale 89 sub.12, EST: mappale 1396 sub.1, SUD : mappali 807 e 1677, OVEST mappale 89 sub.18
- foglio 20 particella 1396 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1002095, categoria D/7, rendita 5.140,81 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI MANZANO, VIA SOTTOMONTE, 101, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD : mappale 1396 sub.4, EST : mappale 1946, SUD : mappale 1667 e 593, OVEST : mappale 89 sub.7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.586,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.312,50
Data della valutazione:	31/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In data.23 febbraio 2022, all'atto dell'ispezione, il bene era occupato dalla ditta ***DATO OSCURATO*** di

proprietà del figlio dell'esecutato, che ha affermato che trattasi di un contratto di "comodato gratuito" non registrato il 25.08.2022.

L'Agenzia delle Entrate confermava che i beni pignorati non sono oggetto di atti di locazione registrati

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MANZANO identificata al pc. 89 sub. 12 e 1396 sub.3, stipulato il 29/04/1989 a firma di notaio Cevaro ai nn. 449417/26214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli del 29.04.1989 rep. 49417/26214.

Atto di servitù attiva

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 **legale**, stipulata il 29/05/2013 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 304/11513 di repertorio, iscritta il 03/06/2013 a Udine ai nn. 12286/1624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 253.890,34.

Importo capitale: 126.945,17.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Manzano fg.20 particella 89 sub.7

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/01/2019 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 2161/11519 di repertorio, iscritta il 21/01/2019 a Udine ai nn. 1758/179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca conc.amministrativa/riscossione-ruolo.

Importo ipoteca: 303.275,02.

Importo capitale: 151.637,51.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Manzano fg.20 n.1396 sub.1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/07/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1976 di repertorio, trascritta il 09/09/2021 a UDINE ai nn. 24523/18329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/07/1999), con atto stipulato il 29/07/1999 a firma di Notaio Conte ai nn. 5741/2432 di repertorio, registrato il 13/08/1999 a Udine ai nn. 5941, trascritto il 05/08/1999 a Udine ai nn. 20212/14168

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/1989 fino al 29/07/1999), con atto stipulato il 29/04/1989 a firma di notaio Cevaro ai nn. 49417/26214 di repertorio, registrato il 15/05/1989 a Udine ai nn. 2959

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui i beni fanno parte è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967 secondo quanto trascritto nel contratto di compravendita notaio Conte n. 5741/2432 del 29.07.1999

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili N. 21/58, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone per uso lavorazione delle sedie e deposito legnami, rilasciata il 17/03/1958 con il n. 21/58 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: richiesta di abitabilità compreso il rilievo dell'intero complesso immobiliare in quanto la concessione n.21/58 riporta solo i prospetti di una parte del complesso

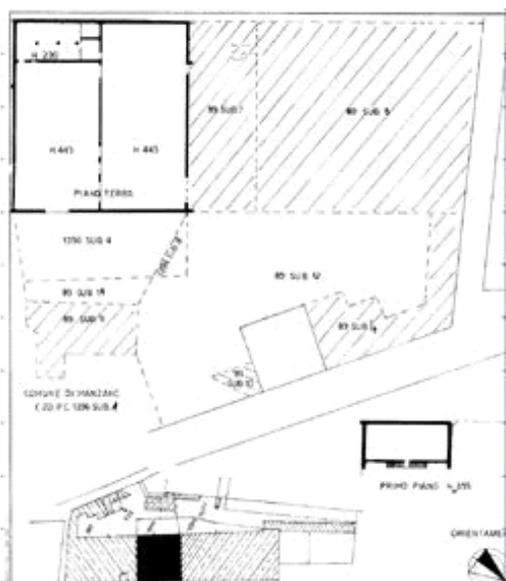
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in sanatoria e presentazione dell'abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo del bene, redazione CILA in sanatoria, richiesta dell'abitabilità verifica statica e conformità degli impianti comprese le sanzioni: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi



Mappale 1396



mappale 89

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MANZANO VIA SOTTOMONTE 101

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MANZANO VIA SOTTOMONTE 101, della superficie commerciale di **1.586,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio industriale composto da tre corpi di fabbrica con antistante spazio di manovra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di m. 8,00. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1396 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 365 mq, indirizzo catastale: COMUNE DI MANZANO, VIA SOTTOMONTE, 101, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD : mappale 89 subb. 11 e 12, EST . mappale 1946, SUD : mappale 1396 sub.1, OVEST : mappale 89 sub.12
- foglio 20 particella 89 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1001344, categoria D/7, rendita 1.352,29 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI MANZANO, VIA SOTTOMONTE, 101, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD : mappale 89 sub.12, EST: mappale 1396 sub.1, SUD : mappali 807 e 1677, OVEST mappale 89 sub.18
- foglio 20 particella 1396 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1002095, categoria D/7, rendita 5.140,81 Euro, indirizzo catastale: COMUNE DI MANZANO, VIA SOTTOMONTE, 101,

piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: **NORD** : mappale 1396 sub.4, **EST** : mappale 1946, **SUD** : mappale 1667 e 593,
OVEST : mappale 89 sub.7

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.



Veduta satellitare Google maps



Vista generale da Via Sottomonte



Edificio industriale mapp. 1396 sub.1 dx



Edificio Industriale mapp. 1396 sub. 1 sx

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Localizzazione

COLLEGAMENTI

autostrada distante KM. 15,00
ferrovia distante m. 500



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tre corpi di fabbrica di cui due con tetto rotondo ed uno con tetto a due falde con servizio igienico.-
La copertura del tetto rotondo è con elementi prefabbricati in cemento amianto (Eternit)



Prospetto principale mappale 1396 sub.1 dx



parte centrale mappale 1396 sub.1 dx



parte destra mappale 89 sub.7



Ingresso mappale 1396 sub.1 sx



parte centrale mappale 1396 sub.1 sx



Uffici retro mappale 1396 sub.1 sx

CLASSE ENERGETICA:

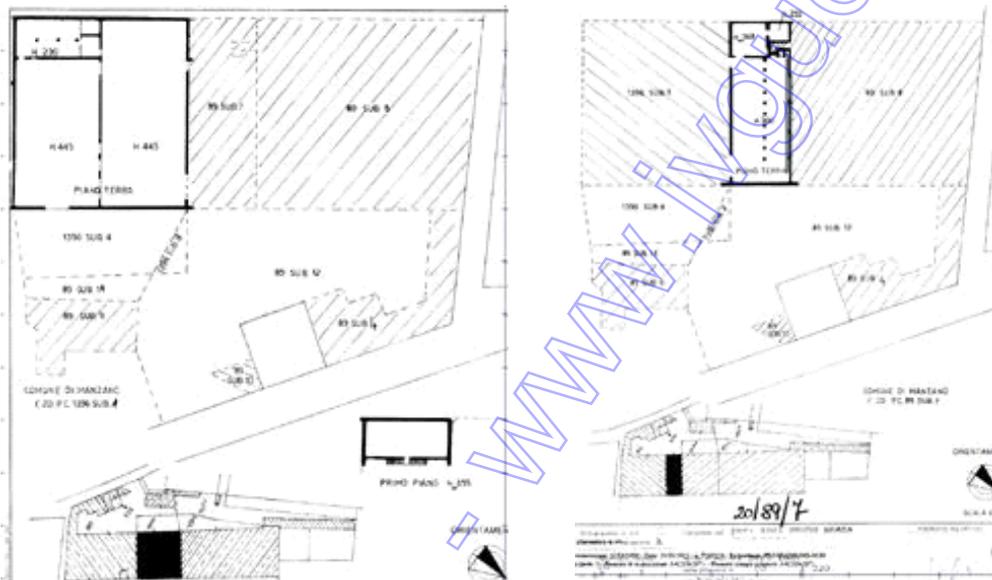


CONSISTENZA:

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
Capannoni industriali ora utilizzati come deposito	1.550,00	x	100 %	=	1.550,00
spazi di manovra	365,00	x	10 %	=	36,50
Totale:	1.915,00				1.586,50



mappale 1396

mappale 89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2022

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare di Zamparo Monica

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 85,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 76,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/08/2021

Fonte di informazione: RETE CASA - PALMANOVA

Descrizione: capannone adibito a deposito con uffici e corte esclusiva

Indirizzo: Via Cividale Manzano

Superfici principali e secondarie: 1815

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 107,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 175.500,00 pari a 96,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visti gli asking price dei due comparabili pari a 85 €/mq e di 107 €/mq, operando una riduzione del 10% si avrà che il prezzo da considerare per il Comparabile A sia di €76,50 €/mq e per il Comparabile B sia di 96,70 €/mq.- Dal raffronto delle caratteristiche specifiche della proprietà in oggetto con quelle dei comparables riscontrati, è stato possibile applicare le ponderazioni ai prezzi richiesti, al fine di stimare il più probabile valore di mercato relativo alla destinazione d'uso in oggetto ovvero di **€mq 85,00 per l'ex stabilimento usato come deposito e privo di impianti.-**

Visto che le superficie degli immobili dedotte dagli elaborati esistenti presso il Comune di Manzano e l'Ufficio delle Entrate sono di mq 1.550,00 si ritiene equo indicare che il valore di mercato dell'unità immobiliare sia di € 131.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **131.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Realizzazione dell'incapsulamento della coperura in eternit dicirca 1.800 mq, compersi oneri di sicurezza	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previa analisi della situazione immobiliare, si è seguito il metodo della comparazione del bene con immobili simili che si trovino in prossimità del centro di Manzano ed il cui unico uso sia quello di deposito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MANZANO, agenzie: MANZANO

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	capannone industriale	1.586,50	0,00	101.750,00	101.750,00
				101.750,00 €	101.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 23.437,50**

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: **€ 70.312,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE Giuseppe Verdi 5 int.3, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio posto al piano rialzato di un condominio avente due piani fuori terra ed un scantinato; nello scantinato si trovano la cantina e l'autorimessa di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 423 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita rep.30248/16574 del 02/05/1978 notaio Cevaro da Cividale del Friuli
Coerenze: N : esterno, EST : subb. 14 e 15 , SUD : esterno, OVEST : sub. 12
- foglio 7 particella 423 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo d'Acquisto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita notaio Cevaro del 2/5/78 rep. 30248/16574
Coerenze: N : esterno , EST : altra proprietà, SUD : sub.36, OVEST : sub.81

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.700,00
Data della valutazione:	31/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data dell'ispezione, avvenuta il 23.02.2022, i beni erano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia

il 25.08.2022 l'Agenzia delle Entrate confermava che i beni pignorati non sono oggetto di atti di locazione registrati

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 16/12/2008 a firma di Notaio Morandi ai nn. 13521/6634 di repertorio, iscritta il 31/12/2008 a Notaio Morandi ai nn. 38011/7128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 25.000,00.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2021 ai nn. 1976 di repertorio, trascritta il 09/09/2021 ai nn. 24523/18329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Udine

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:	€ 528,23
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 2.600,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 02/05/1978), con atto stipulato il 02/05/1978 a firma di Notaio Cevaro ai nn. 30248/16574 di repertorio, registrato il 18/05/1978 a Udine ai nn. 3973, trascritto il 27/05/1978 a Udine ai nn. 10188/8818

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 02/05/1978), con atto stipulato il 02/05/1978 a firma di Notaio Cevaro ai nn. 30248/16574 di repertorio, registrato il 18/05/1978 a Udine ai nn. 3973, trascritto il 27/05/1978 a Udine ai nn. 10188/8818

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA N. **721/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato adibito a civile abitazione , presentata il 24/01/1976, rilasciata il 10/03/1976, agibilità del 25/11/1977 con il n. 35 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **980/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/11/1976, rilasciata il 28/01/1977 con il n. 5922/1156 di protocollo, agibilità del 03/05/1983 con il n. 239 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE GIUSEPPE VERDI 5 INT.3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE Giuseppe Verdi 5 int.3, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio posto al piano rialzato di un condominio avente due piani fuori terra ed un scantinato; nello scantinato si trovano la cantina e l'autorimessa di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 423 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo D'Acquisto , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita rep.30248/16574 del 02/05/1978 notaio Cevaro da Cividale del Friuli
Coerenze: N : esterno, EST : subb. 14 e 15 , SUD : esterno, OVEST : sub. 12
- foglio 7 particella 423 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Salvo d'Acquisto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita notaio Cevaro del 2/5/78 rep. 30248/16574

Coerenze: N : esterno , EST : altra proprietà, SUD : sub.36, OVEST : sub.81

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



Ingresso condominiale



sala



terrazza su sala



bagno



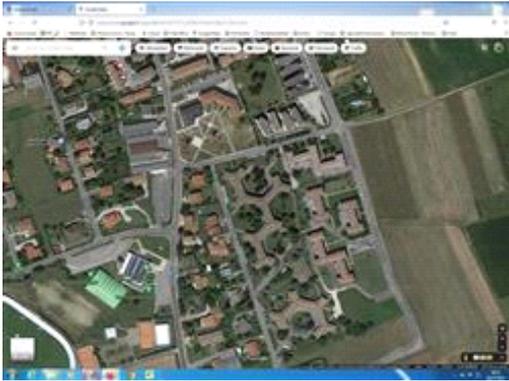
cantina



autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli e Gorizia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta satellitare da Google Maps



localizzazione



complesso immobiliare



giardino condominiale



ingresso condominiale



amministratore

COLLEGAMENTI

autostrada distante km.20,00

ferrovia distante km.1,00



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano rialzato comprendente tre camere, due servizi, cucina, soggiorno, ingresso, stanzino, disimpegno, due terrazze; cantina ed autorimessa nello scantinato



cucina



terrazza cucina



soggiorno



bagno



camera matrimoniale



camera-studio

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie catastale dell'alloggio			

		110,00	x	100 %	=	110,00
Superficie dell'autorimessa	catastale	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:		125,00				117,50



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento con cantina ed autorimessa

Indirizzo: via Puccini n. 75/6 San Giovanni al Natisone

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 87.000,00 pari a 896,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento con tre camere da letto cantina e autorimessa

Indirizzo: via Giacomo Puccini n. 63 San Giovanni al Natisone

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 115.000,00 pari a 982,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Alloggio posto al piano rialzato con cantina ed autorimessa

Indirizzo: Via Verdi n. 13 San Giovanni al Natisone

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 71.500,00 pari a 581,30 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ESEGUITA la ricerca dei comparabili compravenduti nella zona in cui si trova il bene pignorato ed assunte informazioni in loco si è riscontrato che il condominio "INGRANAGGI" di cui fa parte l'ente pignorato non è antisismico e non è apprezzato come oggetto di investimento;

CONSIDERATA la differenza di prezzi esistenti tra gli alloggi posti nelle immediate vicinanze (comparabile A e B) e quelli uguali all' oggetto di stima (comparabile C) che confermano l'analisi fatta in precedenza,

Si ritiene che il prezzo dell'immobile pignorato sia uguale a quello descritto nel comparabile C, che è stato oggetto di compravendita nel giugno del 2022, e che è pari a € 71.500,00 (diconsi euro settantunomilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione attestato di prestazione energetica	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di SAN GIOVANNI AL NATISONE, agenzie: SAN GIOVANNI AL NATISONE, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,50	0,00	71.200,00	35.600,00
				71.200,00 €	35.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.900,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamenti, autorimesse, cantina e giardino** a MANZANO Via Del Rio 15, della superficie commerciale di **183,39** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Parte di edificio composto da piano scantinato e due piani fuori terra; compete all'esecutata anche un box in lamiera posto nel giardino.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-P1, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 178 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Del Rio 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub. 8
Coerenze: NORD : esterno, EST : esterno, SUD : esterno, OVEST : sub. 14
All'atto dell'ispezione, avvenuta in data 23 febbraio 2022, l'esecutata ha dichiarato che la cantina è nella disponibilità di terzi
- foglio 22 particella 178 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 1001276, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 54,38 Euro, indirizzo catastale: via del Rio, 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub.4
Coerenze: NORD: sub.5, EST: sub.13, SUD: sub.13, OVEST: sub.9
- foglio 22 particella 178 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 2021, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL RIO; 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: sub. 9, EST: sub.9, SUD: sub. 11, OVEST: sub.9
- foglio 22 particella 178 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1001276, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 120,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL RIO,15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: esterno, EST: esterno, SUD: sub.15, OVEST : esterno
- foglio 22 particella 178 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL RIO ,15, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub.8
Coerenze: NORD: esterno, EST: esterno, SUD: esterno, OVEST : esterno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 104.025,00

trova:

Data della valutazione:

31/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del 02.02.2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che NON risultano contratti di locazione per gli immobili censiti in Comune di Manzano al fg.22 mappale 178

All'atto dell'ispezione, avvenuta il 23.02.2022, si è ispezionata unicamente la cantina individuata dal sub. 14 a cui si accede direttamente dall'autorimessa individuata dal sub.11 poiché l'esecutata ha dichiarato che la cantina distinta al mappale 178 sub. 16 è nelle disponibilità di terzi senza accesso diretto dalla sua proprietà.

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**, stipulata il 21/02/2005 a firma di Notaio Morandi ai nn. 8197 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 a UDINE ai nn. 8820/1646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 230,000,00.

Importo capitale: 115,000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 178 su.11 e subb.15 e 16 (derivanti dal sub.8)

ipoteca **legale**, stipulata il 02/07/2013 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 321/11513 di repertorio, iscritta il 04/07/2013 a UDINE ai nn. 15105/1981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 62,981,72.

Importo capitale: 31,490,86.

La formalità è riferita solamente a Manzano fg. 22 n.178 subb. 15 e 16 (derivanti da sub.8)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2021 a firma di UNEP del Tribunale di Udine ai nn. 1976 di repertorio, trascritta il 09/09/2021 a UDINE ai nn. 24523/18329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano distinti al fg.20 mappale 178 sub..8 (che ha dato origine ai subb. 15 e 16) e mappale 11.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di COMPRAVENDITA (dal 21/02/2005), con atto stipulato il 21/02/2005 a firma di notaio Morandi da Manzano ai nn. 8196/3848 di repertorio, trascritto il 17/03/2005 a UDINE ai nn. 8818/6245.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano distinti al fg.20 mappale 178 sub..8 (che ha dato origine ai subb. 15 e 16) e mappale 11

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 31/05/2019), con atto stipulato il 31/05/2019 a firma di notaio Grimaldi di Grado ai nn. 76525/22812 di repertorio, trascritto il 10/06/2019 a UDINE ai nn. 15591/11286.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano e distinti al fg.20 mappale 178 sub.3 e 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/1991 fino al 06/08/2003), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di notaio Cevaro da Cividale del Friuli ai nn. 53516/28325 di repertorio, trascritto il 18/01/1992 a Udine ai nn. 2235/1952.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni sito in Comune di Manzano distinti fg.20 mappali 178 sub.8 (che ha dato origine ai subb. 15 e 16) e sub. 11

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/1991 fino al 06/08/2003), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di notaio Cevaro da Cividale del Friuli ai nn. 53516/28325 di repertorio, trascritto il 18/01/1992 a Udine ai nn. 2235/1952.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano distinti al fg.20 mappale 178 subb.3 e 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano distinti al fg.20 mappale 178 sub..8 (che ha dato origine ai subb. 15 e 16) e mappale 11.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 06/04/2004 a

firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano distinti al fg.20 mappale 178 sub..8 (che ha dato origine ai subb. 15 e 16) e mappale 11.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano e distinti al fg.20 mappale 178 sub.3 e 5.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003 fino al 31/05/2019), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305.

Il titolo è riferito solamente a Per il beni siti in Comune di Manzano e distinti al fg.20 mappale 178 subb 3 e 5.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano e distinti al fg.20 mappale 178 sub. 3 e 5.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano e distinto al fg.20 mappale 178 sub.3 e 5.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003 fino al 21/02/2005), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305.

Il titolo è riferito solamente a Per i beni siti in Comune di Manzano distinti al fg.20 mappale 178 sub..8 (che ha dato origine ai subb. 15 e 16) e mappale 11.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di compravendita (dal 21/02/2005 fino al 31/05/2019), con atto stipulato il 21/02/2005 a firma di notaio Morandi da Manzano ai nn. 8194/3846 di repertorio, registrato il 16/03/2005 a Udine ai nn. 2782-1T, trascritto il 17/03/2005 a Udine ai nn. 2817/6244.

Il titolo è riferito solamente a Beni foglio 20 mappale 178 subb. 3 e 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

All'atto dell'ispezione, avvenuta il 23.02.2022, si è ispezionata unicamente la cantina individuata dal sub. 14 a cui si accede direttamente dall'autorimessa individuata dal sub.11

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **7262/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di manutenzione straordinaria - diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 16/06/1992 con il n. 7262 di protocollo, rilasciata il 17/06/1992 con il n. 7262 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub.15.

La variazione della soffitta in civile abitazione non è stata realizzata

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili N. **49/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di abitazione, rilasciata il 24/06/1964 con il n. 49/64 di protocollo, agibilità del 10/04/1965.

Il titolo è riferito solamente a sub.15.

Realizzazione casa di civile abitazione composta da scantinato e due piani fuori terra

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **578/72** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 11/07/1973 con il n. 578/72 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a sub. 3 e 11.

Dal prospetto apapre che vi è stao concesso anche l'innalzamento dell'edificio

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **205**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di costruzione di un autorimessa, presentata il 28/04/1986 con il n. 3557 di protocollo, rilasciata il 05/06/1990 con il n. 205 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a box in lamiera sub.5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La cantina in uso dell'esecutata è quella distinta dal subalterno 14 a cui si accede direttamente dall'autorimessa individuata dal subalterno 11 e non quella individuata dal sub. 16 in cui l'accesso avviene attraverso un immobile di proprietà di terzi

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie depositate in Comune non riportano le modifiche effettuate nel sub.3 (trasformazione da camera ad alloggio con terrazza) e l'accesso autonomo al sub. 15 nonché la mancata trasformazione avvenuta nell'alloggio 15 (mantenimento delle soffitte) - Vi è inoltre la necessità di effettuare la richiesta di abitabilità dell'alloggio per considerare conclusa la richiesta di concessione n. 578/72

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo con indicati accessi e modifiche

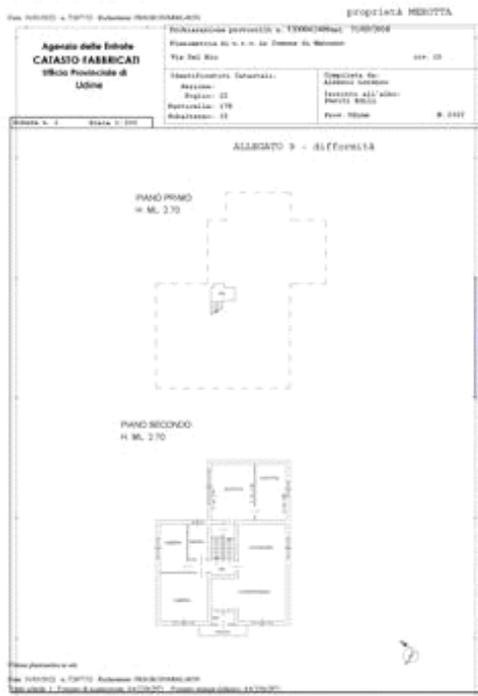
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rilievo, presentazione sanatoria, oneri urbanistici, conformità impianti e verifica staticità, richiesta abitabilità : €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterni 3 , 15 e 14



Soffitta sub.1



sub.3 e scala di accesso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono indicate le scale di accesso ai due alloggi e non è indicata la terrazza dell'alloggio sub.3

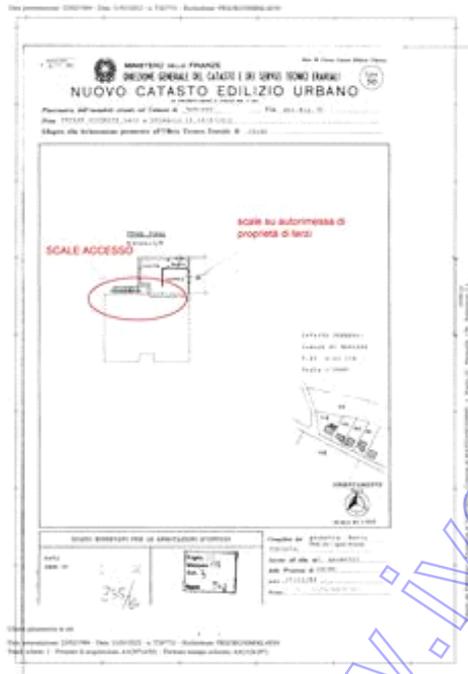
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo ed modifica planimetrie: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



scala accesso e terrazza

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'esecutata dispone unicamente della cantina individuata dal sub. 14 a cui accede direttamente dall'autorimessa individuata dal sub.11

Le difformità sono regolarizzabili mediante: atto notorio di permuta

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

Costi di regolarizzazione:

- atto notorio volture comprese: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub.14.

Catastralmente le planimetrie corrispondono allo stato di fatto

AGENZIA CATASTALE

Divisione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Servizio
Servizio Catastale

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2022

Inventario di catasto fabbricati: Causali di aggiornamenti ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/06/2022
Cod. identificativo: Comune di MANZANO (904) (02)
Foglio 88 Particella 179 Subalterno 14

Particelle corrispondenti al catasto terreni:
Comune di MANZANO (904) (02)
Foglio 88 Particella 179

Classamento
Riviera: Bore 49,28
Categorie SGP: Classe 1 - Circonaria 20 mt
Foglio 88 Particella 179 Subalterno 14
Indirizzo: VIA DEL RIO 15 Piano 51
Sett. di superficie: Totale 28 mt

Intestatari catastali
- 1. FRESAN Maria Grazia (CF FROSMB42E17P)
Nata a ORSADICO (UD) il 01/07/1948
Stato di Proprietà

Casi identificativi
Casi di variazioni
Immobilie situate
Comune di MANZANO (904) (02)
Foglio 88 Particella 179 Subalterno 14

PER INFORMAZIONI, SE NECESSARIO, PRESSO IL SERVIZIO CATASTALE PER INFORMAZIONI O QUESTIONI RELATIVE ALL'ATTUALITÀ DEI DATI CATASTALI:
Per ulteriori informazioni richiedete la visura storica del seguente immobile sopraelencato, allegando alla richiesta:
Comune di MANZANO (904) (02)
Foglio 88 Particella 179 Subalterno 14
Foglio 88 Particella 179 Subalterno 14
Foglio 88 Particella 179 Subalterno 14

Visura Catastale

AGENZIA CATASTALE
Ufficio Provinciale di Udine

Divisione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Servizio
Servizio Catastale

Planimetria catastale n. 1/001
Riviera: Bore 49,28
Categorie SGP: Classe 1 - Circonaria 20 mt
Foglio 88 Particella 179 Subalterno 14
Indirizzo: VIA DEL RIO 15 Piano 51
Sett. di superficie: Totale 28 mt

PIANO INTERRATO
H. mt. 2,45

Planimetria Catastale



accesso dall'autorimessa 11



BENI IN MANZANO VIA DEL RIO 15

APPARTAMENTI, AUTORIMESSE, CANTINA E GIARDINO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamenti, autorimesse, cantina e giardino a MANZANO Via Del Rio 15, della superficie commerciale di **183,39** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Parte di edificio composto da piano scantinato e due piani fuori terra; compete all'esecutata anche un box in lamiera posto nel giardino.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-P1, ha un'altezza interna di

2,68. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 178 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Del Rio 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub. 8
Coerenze: NORD : esterno, EST : esterno, SUD : esterno, OVEST : sub. 14
All'atto dell'ispezione, avvenuta in data 23 febbraio 2022, l'esecutata ha dichiarato che la cantina è nella disponibilità di terzi
- foglio 22 particella 178 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 1001276, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 54,38 Euro, indirizzo catastale: via del Rio, 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub.4
Coerenze: NORD: sub.5, EST: sub.13, SUD: sub.13, OVEST: sub.9
- foglio 22 particella 178 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 2021, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL RIO; 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: sub. 9, EST: sub.9, SUD: sub. 11, OVEST: sub.9
- foglio 22 particella 178 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1001276, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 120,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL RIO,15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: esterno, EST: esterno, SUD: sub.15, OVEST : esterno
- foglio 22 particella 178 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL RIO ,15, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub.8
Coerenze: NORD: esterno, EST: esterno, SUD: esterno, OVEST : esterno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



Edificio due piani fuori terra e scaantinato



Giardino con box



Sub.15 cucina



Sub. 15 soffitta sottotetto



Sub. 3 camera



Sub.11 autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta Satellitare da Google maps



Foto intorno



Foto intorno



Prospetto su via del Rio



Ingresso carraio



Ingresso alloggi e giardino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

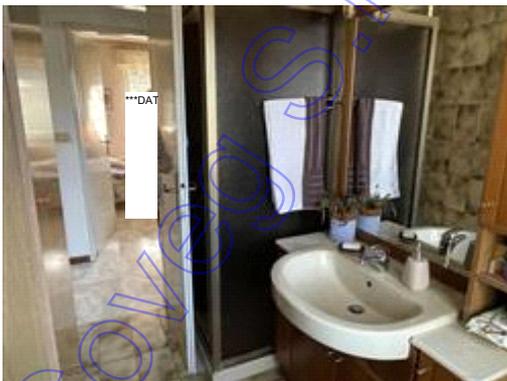
Accedendo all'immobile all'esterno si trovano il box prefabbricato in ferro (sub.5) e l'autorimessa (sub.11), salite le scale comuni si accede dapprima ad un mini alloggio composto da cucina, camera e bagno (sub.3) indi saliti un'altra rampa scale si accede all'appartamento principale (sub.15) composto da una zona giorno comprendente cucina-pranzo e soggiorno e la zona notte composta da due camere ed un bagno, dall'ingresso si accede anche a due soffitte situate nel sottotetto.- Nello scantinato la cantina (sub.14) ora indicata come di proprietà di terzi .-



Sub. 15 sala



Sub. 15 camera matrimoniale



Sub. 15 bagno



Sub. 3 camera



Sub. 3 bagno



Sub.11 autorimessa

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamenti, autorimesse, cantina e giardino	183,39	x	100 %	=	183,39
Totale:	183,39				183,39

PIANO SECONDO
H. ML. 2.70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio della Pubblicità immobiliare
Descrizione: Alloggio in casa bifamiliare
Indirizzo: via San Martino,9 San giovanni al Natisone
Superfici principali e secondarie: 203
Superfici accessorie: 40
Prezzo: 155.000,00 pari a 637,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare
Descrizione: Alloggio in casa bifamiliare
Indirizzo: via San Martino,7 San Giovanni al Natisone
Superfici principali e secondarie: 203
Superfici accessorie: 59
Prezzo: 175.000,00 pari a 667,94 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **153.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione attestato di prestazione energetica	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 152.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 152.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di MANZANO, agenzie: MANZANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	Appartamenti, autorimesse, cantina e giardino	183,39	0,00	152.700,00	152.700,00
				152.700,00 €	152.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 34.675,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.025,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GRIMACCO Comune di Grimacco, frazione Brida Superiore e Canalaz, della superficie commerciale di **28.995,00** mq per la quota di 138/432 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 81 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 380, reddito agrario 0,79 € reddito dominicale 0,88 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappale 82; Est: mappale 83; Sud: mappali 173 e 80; Ovest: strada
- foglio 10 particella 95 (catasto terreni), superficie 330, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD strada e mapp.96, EST mapp.99, SUD mapp. 93, OVEST mapp.li 90 e 698
Destinazione, confermata da ispezione, FABBRICATO DIRUTO
- foglio 11 particella 29 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 430, reddito agrario 0,67 € reddito dominicale 0,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.li28 e 33, EST mapp.33, SUD altro foglio, OVEST altro foglio
- foglio 11 particella 80 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 2320, reddito agrario 3,59 € reddito dominicale 4,79 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.li 33 e 39, EST mapp.li 83 e 84, SUD Strada, OVEST mapp.le 33
- foglio 6 particella 142 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 4200, reddito agrario 4,12 € reddito dominicale 4,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD map.lei 137, EST mapp.li 143 e 145, SUD mapp.li 145 e 141, OVEST mapp.le 140
- foglio 6 particella 191 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 2, superficie 14540, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 11,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mappali140, 141, 145, 192 e 193, EST mapp.i 195, 196 e 293, SUD mapp.le 291, OVEST altro foglio
- foglio 6 particella 194 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 1510, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,56 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD m app.155, EST mapp.155, SUD mapp.195, OVEST mapp. 193
- foglio 6 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 474, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,61 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp. 319, EST mapp.321, SUD mapp.240, OVEST mapp.314
- foglio 6 particella 319 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 121, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.320, EST mapp.li 323 e 322, SUD mapp.le 318, OVEST mapp.le 315
- foglio 6 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 265, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp. 218, EST mapp.323, SUD mapp.le 319, OVEST mapp. 317 e 318
- foglio 4 particella 196 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 2500, reddito agrario 2,45 € reddito dominicale 2,58 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.li 142, 143 e 197, EST mapp.195; SUD mapp.195, OVEST mapp.le 194
- foglio 10 particella 203 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 200, reddito

agrario 0,41 € reddito dominicale 0,46 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord : mappale 152 ; Est: mappale 152; Sud: mappale 204; Ovest: mappale 202

- foglio 10 particella 45 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 460, reddito agrario 0,95 € reddito dominicale 1,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappale 42; Est: mappale 46; Sud: mappale 44; Ovet: mappali 44 e 42
- foglio 10 particella 53 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 440, reddito agrario 0,91 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappale 52 e strada; Est: strada; Sud: mappale 50; Ovest: Mappali 51 e 52
- foglio 10 particella 59 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 400, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 0,93 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mappale 57; Est: mappale 60; Sud: mappale 60; Ovest: mappali 58 e 57
- foglio 10 particella 65 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 1, superficie 360, reddito agrario 0,93 € reddito dominicale 1,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappali 61 e 63; Est: strada; Sud: mappali 70 e 67; Ovest: mappale 66

Presenta una forma irregolare, un'orografia irregolare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolti ,arboree: bosco ceduo ,di selvicoltura: noIl terreno

B terreno agricolo a GRIMACCO Comune di Grimacco, frazione Brida Superiore e Canalaz, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno incolto posto nella frazione di Brida Superiore raggiungibile unicamente da sentieri

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 698 (catasto terreni), partita 705, qualita/classe 3, superficie 130, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,30 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD : mapp.95, EST mapp.li 95 e 93, Sud : mapp.le 91, OVEST mapp.le 90

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non coltivato ,arboree: incolto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29.125,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.155,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.366,74
Data della valutazione:	31/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'agenzia delle entrate, in data 02 febbraio 2022, ha attestato che non sussistono contratti di locazione registrati per gli immobili eseguiti.-

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2021 a firma di UNEP del Tribunale di Udine ai nn. 1976 di repertorio, trascritta il 09/09/2021 a UDINE ai nn. 24523/18329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.698.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 92/432, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.203, 45, 53, 59, 65, 81, 95 - fg.11 n. 29, 80 - fg.4 n. 196 - fg.6 n. 142, 191, 194, 318, 319 e 320.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 92/432, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di

uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.203, 45, 53, 59, 65, 81, 95 - fg.11 n. 29, 80 - fg.4 n. 196 - fg.6 n. 142, 191, 194, 318, 319 e 320.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 92/432, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.203, 45, 53, 59, 65, 81, 95 - fg.11 n. 29, 80 - fg.4 n. 196 - fg.6 n. 142, 191, 194, 318, 319 e 320.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.698.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.698.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 138/432, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.203, 45, 53, 59, 65, 81, 95 - fg.11 n. 29, 80 - fg.4 n. 196 - fg.6 n. 142, 191, 194, 318, 319 e 320.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 06/08/2003), con atto stipulato il 06/04/2004 a firma di uff.Registro di Udine ai nn. 63/1665 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a UDINE ai nn. 30372/21305. Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.698.

L'accettazione dell'eredita è avvenuta con atto notaio Morandi di Manzano rep.5513/2556 del 11/09/2003 trascritto il 08/10/2003 ai n. 29072/20131

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/1991 fino al 06/08/2003), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di notaio Cevaro da Cividale del Friuli ai nn. 53516/28325 di repertorio, trascritto il 18/01/1992 a Udine ai nn. 2235/1952.

Il titolo è riferito solamente a fg.10 n. 698

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 46/48, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/12/1991 fino al 06/08/2003), con atto stipulato il 19/12/1991 a firma di notaio Cevaro da Cividale del Friuli ai nn. 53516/28325 di repertorio, trascritto il 18/01/1992 a Udine ai nn. 2235/1952.

Il titolo è riferito solamente a fg.10 n.203, 45, 53, 59, 65, 81, 95 - fg.11 n. 29, 80 - fg.4 n. 196 - fg.6 n. 142, 191, 194, 318, 319 e 320

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GRIMACCO COMUNE DI GRIMACCO, FRAZIONE BRIDA SUPERIORE E
CANALAZ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GRIMACCO Comune di Grimacco, frazione Brida Superiore e Canalaz, della superficie commerciale di **28.995,00** mq per la quota di 138/432 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 81 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 380, reddito agrario 0,79 € reddito dominicale 0,88 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappale 82; Est: mappale 83; Sud: mappali 173 e 80; Ovest: strada
- foglio 10 particella 95 (catasto terreni), superficie 330, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD strada e mapp.96, EST mapp.99, SUD mapp. 93, OVEST mapp.li 90 e 698
Destinazione, confermata da ispezione, FABBRICATO DIRUTO
- foglio 11 particella 29 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 430, reddito agrario 0,67 € reddito dominicale 0,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.li28 e 33, EST mapp.33, SUD altro foglio, OVEST altro foglio
- foglio 11 particella 80 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 2320, reddito agrario 3,59 € reddito dominicale 4,79 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.li 33 e 39, EST mapp.li 83 e 84, SUD Strada, OVEST mapp.le 33
- foglio 6 particella 142 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 4200, reddito agrario 4,12 € reddito dominicale 4,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD map.lei 137, EST mapp,li 143 e 145, SUD mapp.li 145 e 141, OVEST mapp,le 140
- foglio 6 particella 191 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 2, superficie 14540, reddito agrario 3,75 € reddito dominicale 11,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mappali140, 141, 145, 192 e 193, EST mapp.i 195, 196 e 293, SUD mapp.le 291,

OVEST altro foglio

- foglio 6 particella 194 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 1510, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,56 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD m app.155, EST mapp.155, SUD mapp.195, OVEST mapp. 193
- foglio 6 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 474, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,61 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp. 319, EST mapp.321, SUD mapp.240, OVEST mapp.314
- foglio 6 particella 319 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 121, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.320, EST mapp.li 323 e 322, SUD mapp.le 318, OVEST mapp.le 315
- foglio 6 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 265, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp. 218, EST mapp.323, SUD mapp.le 319, OVEST mapp. 317 e 318
- foglio 4 particella 196 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 4, superficie 2500, reddito agrario 2,45 € reddito dominicale 2,58 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD mapp.li 142, 143 e 197, EST mapp.195; SUD mapp.195, OVEST mapp.le 194
- foglio 10 particella 203 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 200, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,46 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : mappale 152 ; Est: mappale 152; Sud: mappale 204; Ovest: mappale 202
- foglio 10 particella 45 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 460, reddito agrario 0,95 € reddito dominicale 1,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappale 42; Est: mappale 46; Sud: mappale 44; Ovet: mappali 44 e 42
- foglio 10 particella 53 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 440, reddito agrario 0,91 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappale 52 e strada; Est: strada; Sud: mappale 50; Ovest: Mappali 51 e 52
- foglio 10 particella 59 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 3, superficie 400, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 0,93 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mappale 57; Est: mappale 60; Sud: mappale 60; Ovest: mappali 58 e 57
- foglio 10 particella 65 (catasto terreni), partita 703, qualita/classe 1, superficie 360, reddito agrario 0,93 € reddito dominicale 1,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: mappali 61 e 63; Est: strada; Sud: mappali 70 e 67; Ovest: mappale 66

Presenta una forma irregolare, un'orografia irregolare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolti ,arboree: bosco ceduo ,di selvicoltura: noll terreno



Brida Superiore



Foglio di mappa n.10



brida sentiera verso mapp.li 11 e 6



Foglio di mappa n.6



Canalaz

DESCRIZIONE DELLA ZONA

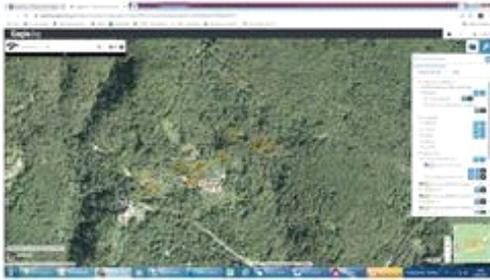
I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gorizia, Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è locale.



Brida Superiore



localizzazione mappali fg.10



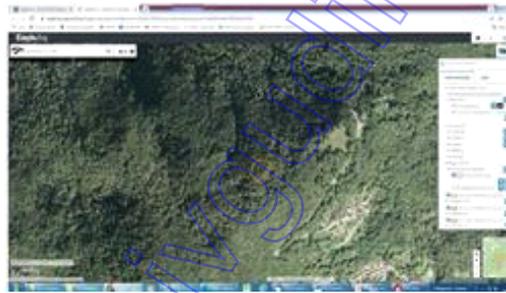
localizzazione mappali fg.11



localizzazione mappali fg.6



Canalaz



localizzazione mappale fg.4

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Inquadramento da Google maps



Brida - frazione maggiore



Terreno incolto in prossimità di Brida



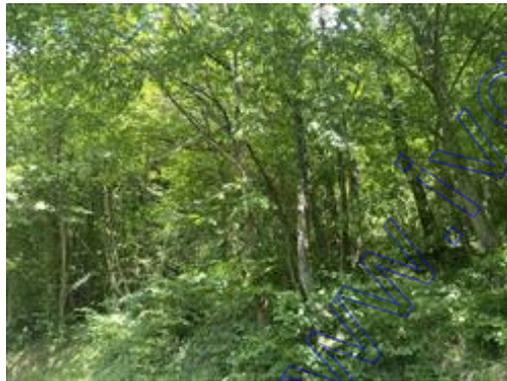
Fg 10 n. 95 - Brida Superiore



Fig 10 n. 95 prospetto principale



Terreno incolto sopra Canalaz



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni incolti : Fg. 10 nn. 203, 45, 53, 59, 65, 81; Fg. 11 nn. 29 e 80 ; Fg 04 n 196; Fg. 06 nn. 142, 191, 194, 318, 319 e 320	28.665,00	x	100 %	=	28.665,00
Fabbricato diruto fg. 10 n.95	330,00	x	100 %	=	330,00
Totale:	28.995,00				28.995,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

22.332,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.332,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.133,99

BENI IN GRIMACCO COMUNE DI GRIMACCO, FRAZIONE BRIDA SUPERIORE E
CANALAZ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a GRIMACCO Comune di Grimacco, frazione Brida Superiore e Canalaz, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno incoltro posto nella frazione di Brida Superiore raggiungibile unicamente da sentieri

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 698 (catasto terreni), partita 705, qualita/classe 3, superficie 130, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,30 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD : mapp.95, EST mapp.li 95 e 93, Sud : mapp.le 91, OVEST mapp.le 90

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non coltivato ,arboree: incolto ,Il terreno



Brida Superiore fg. 10



fg. 10 n. 698

DESCRIZIONE DELLA ZONA

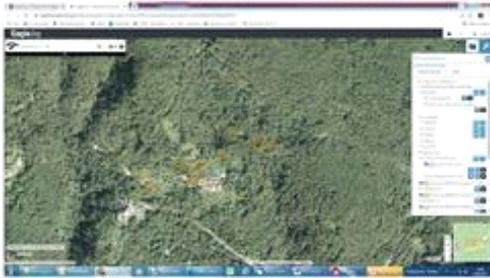
I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gorizia, Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è locale.



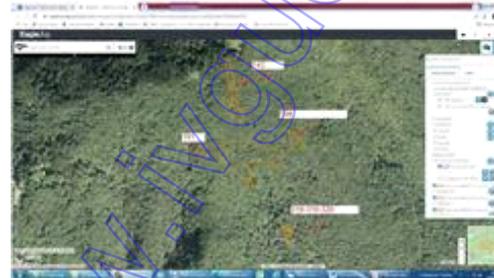
Brida Superiore



localizzazione mappali fg.10



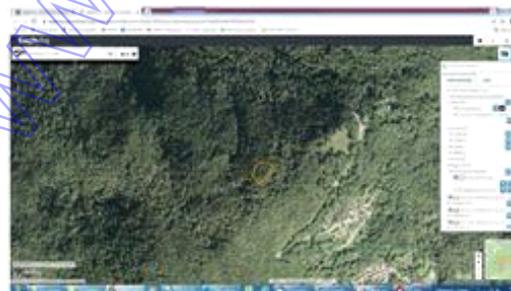
localizzazione mappali fg.11



localizzazione mappali fg.6



Canalaz



localizzazione mappale fg.4

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno incoltro in prossimità di un fabbricato diruto	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di GRIMACCO, agenzie: SAN PIETRO AL NATISONE, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	terreno agricolo	28.995,00	0,00	22.332,50	7.133,99
B	terreno agricolo	130,00	0,00	65,00	21,67
				22.397,50 €	7.155,66 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.155,66**

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: **€ 1.788,91**

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: **€ 5.366,74**

data 31/08/2022

il tecnico incaricato
GIORGIO FRASSETTO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI UDINE

Esecuzione n. 160/2021

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL 31.08.2022

estesa dal sottoscritto geometra Giorgio Frassetto con studio tecnico in Udine Via Petrarca n.4 per l'esecuzione immobiliare promossa da

DATO OSCURATO

contro

DATO OSCURATO - ***DATO OSCURATO***

Il G.E. con decreto 19.12.2022 ha disposto che l'esperto stimatore depositi una versione integrata della perizia di stima che:-

- *Indichi il valore di vendita giudiziaria di ogni singola particella inclusa nei lotti 1 e 3*
- *Esponga i gravami di cui all'ipoteca iscritta a favore di ***DATO OSCURATO*** anche sul bene fg.22 mapp.178 sub. 11*
- *Esponga i gravami esposti nell'ipoteca iscritta da ***DATO OSCURATO*** il 09.2009 su tutti i beni del lotto 2 , se non già cancellata*

Visto il quesito si risponderà punto su punto:-

1. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PARTICELLE DEL LOTTO 1°

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili siti nel Comune di Manzano

- **foglio 20 particella 1396 sub. 4**, categoria F/1, **trattasi di parte di piazzale asfaltato** posto di fronte all'edificio di cui alla particella 1396 sub. 1
- **foglio 20 particella 1396 sub. 1** categoria D/7, **trattasi di un plesso industriale composto da due corpi di fabbrica con copertura in eternit senza servizi**
- **foglio 20 particella 89 sub. 7**, categoria D/7, **trattasi di un corpo di fabbrica con una pilastrata centrale con copertura a falde avente accesso unicamente dal bene distinto al foglio 20 particella 1396 sub. 1**



Nell'elaborato peritale si è specificato che i beni sono privi di impianti e che si è rinvenuto, presso il Comune di Manzano unicamente il Nulla Osta per l'esecuzione lavori di costruzione di capannone per uso lavorazione delle sedie e deposito legnami n.21/58 rilasciata il 17/03/1958 con il n. 21/58 di protocollo **con agibilità non ancora rilasciata.**- Si è indicato che è necessario effettuare la richiesta di abitabilità compreso il rilievo dell'intero complesso immobiliare in quanto gli elaborati allegati al il nulla osta riportano solo i prospetti del subalterno 1 .-Le difformità sono regolarizzabili eseguendo il rilievo di tutti i beni, la redazione di una CILA in sanatoria, la verifica statica, la conformità degli impianti esistenti e la richiesta dell'abitabilità, diritti e sanzioni comprese per un costo previsto di €.8.000,00 (euro ottomila)

Valore a corpo di ogni singola particella

Il valore a corpo del lotto 1° era stato indicato in € 131.750,00 considerando che il valore medio degli immobili, realizzati nel 1958, fosse uguale uno all'altro e comprendendo nell'importo il valore del piazzale asfaltato.-

Seguendo la stessa metodologia emergono i seguenti valori a corpo delle particelle:-

• foglio 20 particella 1396 sub. 4 (m ² 365,00)	€	3.650,00
• foglio 20 particella 1396 sub. 1 (m ² 1.120,00)	€	92.600,00
• foglio 20 particella 89 sub. 7 (m ² 430,00)	€	<u>35.500,00</u>
TOTALE	€	131.750,00

Calcolo del Valore di vendita giudiziaria

Foglio 20 particella 1396 sub. 4

- **Valore di mercato** € 3.650,00
- 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: € 912,50

- **Valore di vendita Giudiziaria (FJV)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **2.737,50**

Foglio 20 particella 1396 sub. 1

- **Valore a corpo** € 92.600,00

Realizzazione dell'incapsulamento della copertura in

eternit di circa 1.800 m² compresi piani e oneri di

sicurezza € 30.000,00

- **Valore di mercato** € **62.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità € 4.800,00

- **Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 57.800,00

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: € 14.450,00

- **Valore di vendita Giudiziaria (FJV)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **43.350,00**

Foglio 20 particella 89 sub. 7

- **Valore di mercato** € 35.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità € 3.200,00



- **Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 32.300,00
 - Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8.075,00
 - **Valore di vendita Giudiziaria (FJV)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 24.225,00
- TOTALE VALORE VENDITA GIUDIZIARIO LOTTO 1°** € **70.312,50**

2. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PARTICELLE DEL LOTTO 3°

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili siti in Comune di Manzano

- **foglio 22 particella 178 sub. 16**, categoria C/2, cantina
- **foglio 22 particella 178 sub. 11**, categoria C/6, autorimessa posta all'interno dell'edificio
- **foglio 22 particella 178 sub. 5**, categoria C/6, autorimessa addossata all'edificio
- **foglio 22 particella 178 sub. 3**, categoria A/3, alloggio posto al piano ammezzato dell'edificio
- **foglio 22 particella 178 sub. 15**, categoria A/3, alloggio posto al piano primo dell'edificio

Le planimetrie depositate in Comune non riportano le

- modifiche effettuate nel sub.3 (trasformazione da camera ad alloggio)
- l'accesso autonomo al sub 15 ed al sub. 3
- la mancata trasformazione avvenuta nell'alloggio 15 (mantenimento delle soffitte)



- la richiesta di abitabilità dell'intero immobile per concludere la richiesta di concessione n. 578/72

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria e presentazione dell'abitabilità eseguendo il rilievo dei beni di cui al **fg 22 n. 178 sub. 3 e 5**, la verifica statica, la conformità degli impianti esistenti, le variazioni catastali e la richiesta dell'abitabilità, diritti e sanzioni compresi per un costo previsto di €. 10.000,00 (euro diecimila)

Valore a corpo di ogni singola particella

Il valore a corpo del lotto 3° era stato indicato in complessivi € 153.000,00 e quello delle particelle è :-

• foglio 22 particella 178 sub. 16	€	8.435,00
• foglio 22 particella 178 sub. 11	€	12.650,00
• foglio 22 particella 178 sub. 5	€	5.480,00
• foglio 22 particella 178 sub. 3	€	27.000,00
• foglio 22 particella 178 sub. 15	€	<u>99.435,00</u>
TOTALE	€	153.000,00

Calcolo del Valore di vendita giudiziaria

Foglio 22 particella 178 sub. 16

- **Valore di mercato** € 8.435,00
- Spese di regolarizzazione delle difformità € 4.000,00
- **Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 4.435,00
- 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: € 1.108,75

- **Valore di vendita Giudiziaria (FJV)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **3.326,25**

Foglio 20 particella 178 sub. 11

- **Valore a corpo** € 12.650,00
- **Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.650,00

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: € 3.162,50

- **Valore di vendita Giudiziaria (FJV)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **9.487,50**

Foglio 22 particella 178 sub. 5

- **Valore di mercato** € **5.480,00**
- **Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 5.480,00

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: € 1.370,00

- **Valore di vendita Giudiziaria (FJV)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **4.110,00**

Foglio 20 particella 178 sub. 3

- **Valore a corpo** € 27.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità evidenziando

che il bene **NON DISPONE DI ALCUNA TERRAZZA** € 4.100,00

- **Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 22.900,00

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: € 5.725,00

- **Valore di vendita Giudiziaria (FJV)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € **17.175,00**

Foglio 20 particella 178 sub. 15

- **Valore a corpo** € 99.435,00

Spese di regolarizzazione delle difformità € 6.200,00

- **Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 93.235,00



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: € 23.308,75

Valore di vendita Giudiziaria (FJV) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 69.926,25

TOTALE VALORE VENDITA GIUDIZIARIO LOTTO 3° € 104.025,00

3. ESPONGA I GRAVAMI DI CUI ALL'IPOTECA ISCRITTA A FAVORE DI *DATO OSCURATO*****

ANCHE SUL BENE FG.22 MAPP.178 SUB. 11

Si trascrive la nota relativa che viene allegata sub.1

AGENZIA DELLE ENTRATE DI UDINE – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Ispezione: 10/01/2023

ISCRIZIONE CONTRO:

N. 15105/1981 del 04/07/2013

Favore: ***DATO OSCURATO***

Contro: ***DATO OSCURATO*** per 100/100

Immobili Comune di Manzano fg. 22 n. 178 sub. 8 (ora sub.15 e 16)

Comune di Manzano fg. 22 n. 178 sub. 11

4. ESPONGA I GRAVAMI ESPOSTI NELL'IPOTECA ISCRITTA DA *DATO OSCURATO*****

IL 09.2009 SU TUTTI I BENI DEL LOTTO 2 , SE NON GIÀ

CANCELLATA

Si trascrive la nota relativa che viene allegata sub.2

AGENZIA DELLE ENTRATE DI UDINE – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE



Ispezione: 10/01/2023

ISCRIZIONE CONTRO:

N. 466/56 del 09/01/2009

Favore: ***DATO OSCURATO***

Contro: ***DATO OSCURATO*** 2 per 1/2
DATO OSCURATO per 1/2

Titolo: ipoteca volontaria

Immobili Comune di San Giovanni al Natisone fg. 7 n. 202 sub. 13
Comune di San Giovanni al Natisone fg. 7 n. 202 sub. 82

Comunicazioni Comunicazione n. 1941 del 28/07/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.07.2022.

Cancellazione totale eseguita in data 18.08.2022

Udine, 10 gennaio 2023

L'esperto

geom. Giorgio Frassetto

Coveg S.r.l.



Ispezione telematica

Motivazione EI 160/2021

n. T1 190286 del 10/01/2023

Inizio ispezione 10/01/2023 10:31:05

Richiedente FRSGRG per conto di
FRSGRG50M06L483N

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15105

Registro particolare n. 1981

Presentazione n. 90 del 04/07/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 02/07/2013

Pubblico ufficiale ***DATO OSCURATO***

Sede ***DATO OSCURATO***

Numero di repertorio 321/11513

Codice fiscale ***DATO OSCURATO***

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 31.490,86

Interessi -

Tasso interesse annuo -

Spese -

Tasso interesse semestrale -

Totale € 62.981,72

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale

Codice fiscale

Indirizzo

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E899 - MANZANO (UD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Particella 178 Subalterno 8

Consistenza 5,0 vani

Immobile n. 2

Comune E899 - MANZANO (UD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 178 Subalterno 11

Consistenza 27 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione EI 160/2021 n. T1 190286 del 10/01/2023
Inizio ispezione 10/01/2023 10:31:05
Richiedente FRSGRG per conto di Tassa versata € 3,60
FRSGRG50M06L483N

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15105
Registro particolare n. 1981 Presentazione n. 90 del 04/07/2013

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale ***DATO OSCURATO***
Sede ***DATO OSCURATO***
Codice fiscale ***DATO OSCURATO*** Domicilio ipotecario eletto ***DATO OSCURATO***
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome ***DATO OSCURATO*** Nome ***DATO OSCURATO***
Nata il ***DATO OSCURATO*** a ***DATO OSCURATO***
Sesso Codice fiscale ***DATO OSCURATO***
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11576201288000326000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13032013 NUMERO DI RUOLO: 150025, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 831 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 17122008 NUMERO DI RUOLO: 150127, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 831 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 01102009 NUMERO DI RUOLO: 550137, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TIQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 14022011 NUMERO DI RUOLO: 139, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122005 NUMERO DI RUOLO: 809, ANNO DEL RUOLO: 2006, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25092006 NUMERO DI RUOLO: 712, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30112007 NUMERO DI RUOLO: 488, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08082008 NUMERO DI RUOLO: 669, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26082008 NUMERO DI RUOLO: 1018, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26112008 NUMERO DI RUOLO: 257, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 06022009 NUMERO DI RUOLO: 481, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08042009 NUMERO DI RUOLO: 864, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22072009 NUMERO DI RUOLO: 1107, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102009 NUMERO DI RUOLO: 1358, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE



Ispezione telematica

Motivazione EI 160/2021

n. T1 190286 del 10/01/2023

Inizio ispezione 10/01/2023 10:31:05

Richiedente FRSGRG per conto di
FRSGRG50M06L483N

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15105

Registro particolare n. 1981

Presentazione n. 90 del 04/07/2013

UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15122009 NUMERO DI RUOLO: 290, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032010 NUMERO DI RUOLO: 629, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22062010 NUMERO DI RUOLO: 802, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19072010 NUMERO DI RUOLO: 1266, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 147, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 860000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032012

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



Ispezione telematica

Motivazione EI 160/2021

n. T1 184175 del 10/01/2023

Inizio ispezione 10/01/2023 10:24:20

Richiedente FRSGRG per conto di
FRSGRG50M06L483N

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 466

Registro particolare n. 56

Presentazione n. 75 del 09/01/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 16/12/2008

Notaio MORANDI ELIANA

Sede MANZANO (UD)

Numero di repertorio 13522/6635

Codice fiscale MRN LNE 61A56 G284 Z

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 95.840,37

Interessi -

Tasso interesse annuo -

Spese -

Tasso interesse semestrale -

Totale € 204.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H906 - SAN GIOVANNI AL NATISONE (UD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 202 Subalterno 13

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7 vani

CIVILE

Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO

N. civico -

Piano S1T

Immobile n. 2

Comune H906 - SAN GIOVANNI AL NATISONE (UD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 202 Subalterno 82

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 13 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO

N. civico -

Ispezione telematica

Motivazione EI 160/2021 n. T1 184175 del 10/01/2023
Inizio ispezione 10/01/2023 10:24:20
Richiedente FRSGRG per conto di Tassa versata € 3,60
FRSGRG50M06L483N

Nota di iscrizione

Registro generale n. 466
Registro particolare n. 56 Presentazione n. 75 del 09/01/2009
Piano S1

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale ***DATO OSCURATO*** A.
Sede
Codice fiscale ***DATO OSCURATO*** Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome ***DATO OSCURATO*** Nome ***DATO OSCURATO***
Nato il ***DATO OSCURATO*** a ***DATO OSCURATO***
Sesso ***DA*** Codice fiscale ***DATO OSCURATO***
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome ***DATO OSCURATO*** Nome ***DATO OSCURATO***
Nata il ***DATO OSCURATO*** a ***DATO OSCURATO***
Sesso ***D*** Codice fiscale ***DATO OSCURATO***
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CON ATTO DI DATA 16 DICEMBRE 2008. REP. N. 13522/6635, NOTAIO ELIANA MORANDI DI MANZANO. I SIGNORI ***DATO OSCURATO*** E ***DATO OSCURATO***, CONCEDONO A FAVORE DELLA "****DATO OSCURATO***" IPOTECA VOLONTARIA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 204.000,00.

Ispezione telematica

Motivazione EI 160/2021

n. T1 184175 del 10/01/2023

Inizio ispezione 10/01/2023 10:24:20

Richiedente FRSGRG per conto di
FRSGRG50M06L483N

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 56 del 09/01/2009

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Comunicazione n. 1941 del 28/07/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2022.

Cancellazione totale eseguita in data 18/08/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

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

