



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per. ind. edile Gianfranco Cucchiaro

CF:CCCGFR68L19L195A

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA CASCINA, 2

telefono: 043344268

fax: 043344268

email: gianfranco@gianfrancocucchiaro.it

PEC: gianfranco.cucchiaro@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CARLINO Via Aquileia 42, della superficie commerciale di **169,24** mq per la quota di:

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

Trattasi di casa indipendente a destinazione residenziale, disposta su due piani ed accessorio pertinenziale composto da garage oltre a cantina e depositi riuniti in unico corpo accessorio distaccato dall'unità residenziale principale, ubicato in Via Aquileia al civico 42, nel comune di Carlino, in zona residenziale ed ai margini con le aree agricole antistanti. Il fabbricato ed accessori sono raggiungibili dalla viabilità comunale adiacente di Via Aquileia, mediante accesso pedonale e carraio adeguato alle necessità del sito.

L'abitazione è disposta su due piani, e trova sviluppo al piano terra con accesso mediante una veranda e successivo ingresso che disimpegna i locali della zona giorno del piano terra, composta da cucina, pranzo e salotto, con vano scale interno che, dal disimpegno di ingresso, porta al piano superiore, ove è ubicata la zona notte, composta da due camere ed un bagno oltre ad un piccolo terrazzo. Il piano terra è completato da una zona esterna a portico e da una cantina con accesso sia dall'esterno che dal vano sottoscala.

Il corpo accessorio, come anticipato, è formato da un garage ((sub.2) ed una serie di locali a deposito/cantina e portico, ove è presente anche un servizio igienico. L'intero lotto risulta tutto recintato e presenta un ampio terreno pertinenziale di 3300,00 mq..

La suddivisione interna dei locali residenziali, rappresenta di fatto quello che è stato lo sviluppo delle varie costruzioni in ampliamento dell'edificio originario, che ha portato all'attuale distribuzione fra zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Lo stato di manutenzione e finiture sono scarsi, frutto dello stato di abbandono degli ultimi anni, anche in relazione all'effettiva età dell'immobile, con la struttura di base risalente al 1947, così come dichiarato nell'idoneità statica rinvenuta nei documenti depositati in comune. Nella zona di ingresso, si nota un ampio distacco degli intonaci del solaio di piano, crollati a terra a causa sia delle condizioni di umidità in cui versano i locali, che appunto della mancate manutenzioni nel corso degli anni, che hanno portato ad un generale degrado dell'intero edificio.

Durante i due sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la presenza di acqua nella zona del sottoscala, derivante presumibilmente dall'innalzamento della quota di falda correlata alla presenza del pozzo artesiano nella pertinenza dell'edificio, la cui mancata gestione e manutenzione, ha portato ad evidenti manifestazioni di umidità di risalita. Per questa motivazione, si è reso necessario un sopralluogo tecnico da parte di un'impresa specializzata nel settore, al fine della previsione di un intervento risolutore volto alla chiusura mineraria dello stesso pozzo artesiano, trattata in apposito capitolo, compresi i relativi costi di intervento. Lo stato manutentivo e le finiture interne sono scarse, con pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra, scale interne con pedate ed alzate in pietra granigliata, listoni di prefinito al piano primo, con elementi in pvc nella zona bagno. Si nota una generale parvenza di ristrutturazione e rinnovo interno dei locali, che non ha trovato una sua definizione rispetto alle previsioni, comunque con materiali non di pregio ed attualmente deteriorati, anche per il fatto che l'edificio è privo di impianto e presenta serramenti doppi di vecchia fattura, in legno per la parte interna ed in alluminio quelli posati successivamente all'esterno. Come indicato, gli

impianti non possono considerarsi a norma, in quanto obsoleti (per l'impianto elettrico) e non completati per quello termosanitario. I locali interni sono tinteggiati, ma hanno subito le condizioni di vetustà ed umidità riscontrata, per cui si notano evidenti macchie umide alla base di quasi tutte le pareti del piano terra, mentre al primo piano si nota la mancanza delle finiture di battiscopa e pavimenti. Il locale della cantina, presumibilmente doveva essere destinato a centrale termica, notando una miriade di tubazioni posate sommariamente per una tipologia di distribuzione impiantistica non ultimata.

Il corpo accessorio, presenta finiture e distribuzione in linea con la sua destinazione, ove anche in questo caso, si nota la mancanza di manutenzione.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - LOTTO 01.

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

- foglio 17 particella 58 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 42, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Coerenze: L'intero mappale 58 del Fg. 17 confina da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio: strada comunale, particelle 225, 210, 243, 75, 157 e 156.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1 box singolo, composto da vano unico al PT con destinazione a garage, identificato con il numero sub. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 58 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'intero mappale 58 del Fg. 17 confina da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio: strada comunale, particelle 225, 210, 243, 75, 157 e 156.

Riscontro fotografico negli allegato al doc. 04

A.2 cantina, composto da vari vani in corpo accessorio, composti da cantina, wc, deposito e portico, identificato con il numero sub.5.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 58 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 56,24 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'intero mappale 58 del Fg. 17 confina da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio: strada comunale, particelle 225, 210, 243, 75, 157 e 156.

Riscontro fotografico negli allegato al doc. 04

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,94 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.945,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 85.500,00

trova:

Data della valutazione:

29/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, che ha avuto luogo il 26.02.2024, con successiva rivisita in data 15.03.2024, l'immobile e' risultato libero e le chiavi in possesso della Coveg IVG, assistito continuativamente dalla presenza dello stesso delegato Coveg IVG.

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 25/06/2019 a firma di Notaio M. Bordon ai nn. 8050/6597 di repertorio, iscritta il 09/07/2019 a Agenzia Entrate Udine - SPI ai nn. RG 18400 - RP 2733, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 227.500,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Situazione invariata rispetto alla relazione notarile già depositata in atti, come da elenco di aggiornamento alla data del 27.03.2024 - Doc.02 - Allegati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/04/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1211/2023 di repertorio, trascritta il 12/05/2023 a Agenzia entrate di Udine - SPI ai nn. RG 11772 - RP 9174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

Situazione invariata rispetto alla relazione notarile già depositata in atti, come da elenco di aggiornamento alla data del 27.03.2024 - Doc.02 - Allegati

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
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze:	
Non si hanno ulteriori informazioni per altre cause in corso	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 25/06/2019), con atto stipulato il 25/06/2019 a firma di Notaio Matteo Bordon ai nn. 8049 di repertorio, registrato il 09/07/2019 a Udine ai nn. 1674, trascritto il 09/07/2019 a Agenzia Entrate - SPI Udine ai nn. RG.18399 - RP.13294.

L'atto indicato è allegato in copia al doc.03 del fascicolo degli allegati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 25/06/2019), con atto stipulato il 25/06/2019 a firma di Notaio Matteo Bordon ai nn. 8049 di repertorio, registrato il 09/07/2019 a Udine ai nn. 1674, trascritto il 09/07/2019 a Agenzia Entrate - SPI Udine ai nn. RG.18399 - RP.13294.

L'atto indicato è allegato in copia al doc.03 del fascicolo degli allegati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1980 fino al 25/06/2019), con atto stipulato il 21/06/1980 a firma di Notaio Lazzaro Cantoni - Udine ai nn. rep.11490 di repertorio, trascritto il 01/07/1980 a Agenzia Entrate - SPI di Udine ai nn. RG.14003 - RP.11384.

Riferito agli immobili di cui al fg.17 particelle 17 e 86

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 17/01/2001 fino al 25/06/2019), registrato il 17/01/2001 a Agenzia Entrate di Cervignano del Friuli ai nn. nr.55 vol. 216, trascritto il 04/07/2001 a Agenzia Entrate - SPI di Udine ai nn. RG.19634 - RP.14470.

Riferito agli immobili di cui al fg.17 particella 16 e particella 58 sub.1-2 Accettazione tacida di eredità presso Agenzia Entrate - SPI di Udine in data 09.07.2019 ai nr. 18397/13292

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 17/01/2001 fino al 25/06/2019), registrato il 17/01/2001 a Agenzia Entrate di Cervignano del Friuli ai nn. nr.55 vol. 216, trascritto il 04/07/2001 a Agenzia Entrate - SPI di Udine ai nn. RG.19634 - RP.14470.

Riferito agli immobili di cui al fg.17 particelle 17 e 86 Accettazione tacida di eredità presso Agenzia Entrate - SPI di Udine in data 09.07.2019 ai nr. 18397/13292

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 17/01/2001 fino al 25/06/2019), registrato il 17/01/2001 a Agenzia Entrate di Cervignano del Friuli ai nn. nr.55 vol. 216, trascritto il 04/07/2001 a Agenzia Entrate - SPI di Udine ai nn.

RG.19634 - RP.14470.

Riferito agli immobili di cui al fg.17 particella 205 Accettazione tacida di eredità presso Agenzia Entrate - SPI di Udine in data 09.07.2019 ai nr. 18397/13292

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 17/01/2001 fino al 25/06/2019), registrato il 17/01/2001 a Agenzia Entrate di Cervignano del Friuli ai nn. nr.55 vol. 216, trascritto il 04/07/2001 a Agenzia Entrate - SPI di Udine ai nn. RG.19634 - RP.14470.

Riferito agli immobili di cui al fg.17 particella 16 e particella 58 sub.1-2 per la quota di 1/12 ciascuno Accettazione tacida di eredità presso Agenzia Entrate - SPI di Udine in data 09.07.2019 ai nr. 18397/13292

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 29/04/2006 fino al 25/06/2019), registrato il 29/04/2006 a Agenzia Entrate di Cervignano del Friuli ai nn. 80 Volume 247, trascritto il 08/02/2007 a Agenzia Entrate - SPI di Udine ai nn. RG.4750 - RP.3019.

Per la quota di 1/4 ciascuno Accettazione tacida di eredità presso Agenzia Entrate - SPI di Udine in data 09.07.2019 ai nr. 18398/13293

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO *** (dal 16/08/2018 fino al 25/06/2019), registrato il 16/08/2018 a Agenzia Entrate di Verona 1 ai nn. 129393 Volume 88888/19, trascritto il 28/05/2019 a Agenzia Entrate - SPI di Udine ai nn. RG.14235 - RP.10373.

Per la quota di 1/3 ciascuno del patrimonio del de cuius Accettazione di eredità trascritta il 09/07/2019 ai nr. 18398/13293

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili N. 4122 **N. Nulla Osta 4122**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sistemazione casa di abitazione, rilasciata il 24/12/1965 con il n. 4122 di protocollo.

Ampliamento e sistemazione di casa di abitazione, la cui costruzione originaria risale a prima del 1947, come dichiarato nella idoneità statica correlata alla SCA

Richiesta di permesso di demolizione vecchia casa di abitazione **N. 49**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione vecchia abitazione, presentata il 13/02/1970

Nulla Osta per esecuzione lavori edili Prot. N. 2723 Pratica N. 71/74 **N. 71/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento casa di abitazione, rilasciata il 08/08/1974 con il n. 71/74 di protocollo.

Ampliamento di casa di abitazione

Concessione per l'esecuzione lavori edili Prot. N. 1437 - Pratica N. 63/77 **N. 63/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un porticato esterno adiacente alla casa di abitazione, rilasciata il 26/05/1977 con il n. 63/77 di protocollo.

Costruzione di porticato esterno adiacente alla casa di abitazione

Concessione ad eseguire attività edilizia **N. C89056**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento del fabbricato ad uso accessorio, rilasciata il 31/05/1989 con il n. Prot. N. 1999 Pratica N. C89056 di protocollo.

Ampliamento fabbricato ad uso accessorio

Concessione edilizia in sanatoria N. **26 - condono**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rustico ad uso ripostiglio - legnaia, presentata il 30/04/1989, rilasciata il 29/10/1990 con il n. Prot. N. 1536 Pratica N. 26 di protocollo

Autorizzazione ad eseguire attività edilizia N. **A9100056**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recintazione di proprietà, rilasciata il 09/07/1991 con il n. Prot. N. 2580 - Pratica N. A9100056 di protocollo

Autorizzazione ad eseguire attività edilizia N. **A9300075**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di piattaforma in calcestruzzo per installazione deposito GPL, rilasciata il 31/07/1993 con il n. Prot. N. 2409 - Pratica N. A9300075 di protocollo

Autorizzazione ad eseguire attività edilizia N. **A9300158**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di veranda in alluminio e vetro, presentata il 14/09/1993, rilasciata il 15/09/1993 con il n. Pratica N. A9300158 - Prot. N. 4101 di protocollo

D.I.A. N. **DIA 3932** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione dell'intervento di realizzazione di recinzione, muri di cinta, cancellate., rilasciata il 16/07/2002 con il n. Prot. N. 3932 di protocollo

D.I.A. N. **DIA 6083**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione dell'intervento di realizzazione di recinzione, muri di cinta, cancellate., rilasciata il 05/11/2002 con il n. Prot. N. 6083 - Cat. X di protocollo.

Variante D.I.A. 42/02 del 16/07/2002

Segnalazione certificata di agibilità N. **prot.3303**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 19/06/2019 con il n. Prot. N. 3303 di protocollo.

Comprende il Certificato di idoneità statica del 18/06/2019 riferito ad entrambi i corpi di fabbrica (abitazione ed accessorio), redatto a cura del dott. ing. Giuliano Pavan, iscritto al n°900 dell'Ordine degli ingegneri di Udine. Quanto indicato viene riportato in copia nel fascicolo degli allegato al doc.05 del Lotto 01. Viene ulteriormente specificato, che dalla lettura della Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA, anche se NON vi sono state richieste di integrazione da parte del comune di Carlino, visto l'immobile e le sue condizioni attuali di insalubrità, oltre che di inadeguatezza degli impianti ivi installati, che sicuramente NON rispettano la normativa in vigore, lo scrivente terrà conto, nella sua valutazione, delle condizioni attuali e generali di insalubrità dell'immobile residenziale, per il quale pare alquanto incongruente quanto dichiarato nella stessa Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione n° 3 di data 14/05/2020, l'immobile ricade in zona Zona B2 e Zona E6. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14 per la zona B2 ed art. 26 per la zona E6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Si specifica che, nonostante l'immobile sia provvisto di agibilità, dichiarata con la presentazione della SCA al comune di Carlino, visto l'immobile e le sue condizioni attuali, lo stesso presenta condizioni di insalubrità soprattutto al piano terra, derivanti presumibilmente dalla mancata gestione e manutenzione del pozzo artesiano presente nella pertinenza dell'edificio, che ha portato ad azioni di umidità di risalita riscontrabili in tutto il piano terra, con presenza di acqua anche nella zona del sottoscala, collegato internamente con la cantina dell'edificio. Tali manifestazioni si sono riscontrate anche nell'area e terreno pertinenziale, che in occasione del primo accesso all'immobile, risultava con acqua stagnante per buona parte della superficie adiacente alla viabilità comunale. Si specifica inoltre che lo scrivente terrà conto, nella sua valutazione, delle condizioni attuali e generali di insalubrità dell'immobile residenziale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Passaggio di collegamento interno dal vano sottoscala alla cantina, NON presente nella documentazione delle planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale al catasto fabbricati con procedura dof.fa. compreso iva e diritti: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub.4 del mappale 58

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo gli impianti riscontrati NON risultano adeguati alle normative in vigore, anche se per l'immobile è stata presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA al comune di Carlino

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

NON si procede ad individuare un costo per la regolarizzazione in quanto lo scrivente, nella valutazione, ha tenuto conto della situazione dello stato di fatto dell'immobile

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si specifica che il pozzo indicato, riscontrabile anche nella documentazione fotografica allegata, risulta da anni attivo e veniva gestito direttamente dai proprietari negli anni; questo fino all'acquisto da parte degli esecutari, che nel tempo, ne hanno trascurato la gestione e manutenzione, tanto da riscontrare problematiche con fenomeni di umidità di risalita e parziale allagamento del sottoscala. Questa situazione, segnalata dal custode al Giudice, ha portato alla richiesta di sopralluogo specifico, con cui lo scrivente ha interpellato una ditta specializzata nel settore, le cui risultanze hanno portato alla formulazione di un preventivo di spesa che prevede la chiusura mineraria del pozzo in oggetto, secondo le modalità riportate nell'allegato 06 L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- chiusura mineraria del pozzo in oggetto: €.3.244,71

Si rimanda alla lettura delle note e preventivo di cui all'allegato doc.06

BENI IN CARLINO VIA AQUILEIA 42

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CARLINO Via Aquileia 42, della superficie commerciale di **169,24** mq per la quota di:

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

Trattasi di casa indipendente a destinazione residenziale, disposta su due piani ed accessorio pertinenziale composto da garage oltre a cantina e depositi riuniti in unico corpo accessorio distaccato dall'unità residenziale principale, ubicato in Via Aquileia al civico 42, nel comune di Carlino, in zona residenziale ed ai margini con le aree agricole antistanti. Il fabbricato ed accessori sono raggiungibili dalla viabilità comunale adiacente di Via Aquileia, mediante accesso pedonale e carraio adeguato alle necessità del sito.

L'abitazione è disposta su due piani, e trova sviluppo al piano terra con accesso mediante una veranda e successivo ingresso che disimpegna i locali della zona giorno del piano terra, composta da cucina, pranzo e salotto, con vano scale interno che, dal disimpegno di ingresso, porta al piano superiore, ove è ubicata la zona notte, composta da due camere ed un bagno oltre ad un piccolo terrazzo. Il piano terra è completato da una zona esterna a portico e da una cantina con accesso sia dall'esterno che dal vano sottoscala.

Il corpo accessorio, come anticipato, è formato da un garage ((sub.2) ed una serie di locali a deposito/cantina e portico, ove è presente anche un servizio igienico. L'intero lotto risulta tutto recintato e presenta un ampio terreno pertinenziale di 3300,00 mq..

La suddivisione interna dei locali residenziali, rappresenta di fatto quello che è stato lo sviluppo delle varie costruzioni in ampliamento dell'edificio originario, che ha portato all'attuale distribuzione fra zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Lo stato di manutenzione e finiture sono scarsi, frutto dello stato di abbandono degli ultimi anni, anche in relazione all'effettiva età dell'immobile, con la struttura di base risalente al 1947, così come dichiarato nell'idoneità statica rinvenuta nei documenti depositati in comune. Nella zona di ingresso, si nota un ampio distacco degli intonaci del solaio di piano, crollati a terra a causa sia delle condizioni di umidità in cui versano i locali, che appunto della mancate manutenzioni nel corso degli anni, che hanno portato ad un generale degrado dell'intero edificio.

Durante i due sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la presenza di acqua nella zona del sottoscala, derivante presumibilmente dall'innalzamento della quota di falda correlata alla presenza del pozzo artesiano nella pertinenza dell'edificio, la cui mancata gestione e manutenzione, ha portato ad evidenti manifestazioni di umidità di risalita. Per questa motivazione, si è reso necessario un sopralluogo tecnico da parte di un'impresa specializzata nel settore, al fine della previsione di un intervento risolutore volto alla chiusura mineraria dello stesso pozzo artesiano, trattata in apposito capitolo, compresi i relativi costi di intervento. Lo stato manutentivo e le finiture interne sono scarse, con pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra, scale interne con pedate ed alzate in pietra granigliata, listoni di prefinito al piano primo, con elementi in pvc nella zona bagno. Si nota una generale parvenza di ristrutturazione e rinnovo interno dei locali, che non ha trovato una sua definizione rispetto alle previsioni, comunque con materiali non di pregio ed attualmente deteriorati, anche per il fatto che l'edificio è privo di impianto e presenta serramenti doppi di vecchia fattura, in legno per la parte interna ed in alluminio quelli posati successivamente all'esterno. Come indicato, gli

impianti non possono considerarsi a norma, in quanto obsoleti (per l'impianto elettrico) e non completati per quello termosanitario. I locali interni sono tinteggiati, ma hanno subito le condizioni di vetustà ed umidità riscontrata, per cui si notano evidenti macchie umide alla base di quasi tutte le pareti del piano terra, mentre al primo piano si nota la mancanza delle finiture di battiscopa e pavimenti. Il locale della cantina, presumibilmente doveva essere destinato a centrale termica, notando una miriade di tubazioni posate sommariamente per una tipologia di distribuzione impiantistica non ultimata.

Il corpo accessorio, presenta finiture e distribuzione in linea con la sua destinazione, ove anche in questo caso, si nota la mancanza di manutenzione.

Ulteriori dettagli e descrizioni sono riscontrabili nei seguenti capoversi del presente capitolo, oltre che per riscontro nell'allegata documentazione fotografica - Doc.04 - LOTTO 01.

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

- foglio 17 particella 58 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 42, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Coerenze: L'intero mappale 58 del Fg. 17 confina da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio: strada comunale, particelle 225, 210, 243, 75, 157 e 156.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Prospetto fotografico 01



Prospetto fotografico 02

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto del PRGC di Carlino

Estratto di Mappa - Carlino - fg. 17

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 9,00 km. dal casello Porpetto/S. Giorgio di Nogaro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5,50 km. dalla stazione FS di S. Giorgio di Nogaro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 36,00 km. da Ronchi dei Legionari	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'atto di provenienza viene dichiarata l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica, ma lo stesso non è stato riscontrato in fase di sopralluogo.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura di laterizio. pilastri in cc.aa. per il porticato esterno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno per la porzione originaria del 1947	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento 12+4	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a doppia falda per l'abitazione principale costruita in laterocemento. copertura piana in cc.aa. da cm.15 per l'ampliamento successivo di cucina e cantina risalente al 1974	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento ; il servoscala è assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. zona giorno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in prefinito.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

zona notte

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in nessuno

mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme

scarso 

termico: sottotraccia ed a vista i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: non conforme. non completato per cui non a norma

scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali al PT	38,70	x	100 %	=	38,70
Locali principali al P1	55,75	x	100 %	=	55,75
Locale cantina al PT	15,75	x	30 %	=	4,72
Portico/Veranda al PT	18,20	x	30 %	=	5,46
Terrazza al P1	3,60	x	30 %	=	1,08
Terreno pertinenziale recintato extra concorrenza	3.135,00	x	1,5 %	=	47,03
Terreno pertinenziale recintato fino alla concorrenza della superficie scoperta dei fabbricati	165,00	x	10 %	=	16,50
Totale:	3.432,00				169,24

ACCESSORI:

box singolo, composto da vano unico al PT con destinazione a garage, identificato con il numero sub. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 58 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero mappale 58 del Fg. 17 confina da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio: strada comunale, particelle 225, 210, 243, 75, 157 e 156.

Riscontro fotografico negli allegato al doc. 04

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage pertinenziale al PT	15,50	x	50 %	=	7,75
Totale:	15,50				7,75

cantina, composto da vari vani in corpo accessorio, composti da cantina, wc, deposito e portico, identificato con il numero sub.5.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 58 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 56,24 Euro, indirizzo catastale: Via Aquileia n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero mappale 58 del Fg. 17 confina da nord ed in senso orario con i seguenti mappali dello stesso foglio: strada comunale, particelle 225, 210, 243, 75, 157 e 156.

Riscontro fotografico negli allegato al doc. 04

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina e depositi pertinenziali	35,85	x	30 %	=	10,76
Portico	21,75	x	25 %	=	5,44
Totale:	57,60				16,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: Sirio Immobiliare

Descrizione: CASA INDIPENDENTE TRICAMERE CON AMPIO TERRENO CARLINO - Codice annuncio 219892

Indirizzo: Carlino

Superfici principali e secondarie: 183

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 573,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia Gruppo Dimore Palmarine - Borgo Cividale 18/A - Palmanova (UD)

Descrizione: Villa in vendita a Carlino zona Centro - Codice annuncio 4RMN125NN1

Indirizzo: Via Ortuzzi - 33050 Carlino

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: Sirio Immobiliare

Descrizione: CASA INDIPENDENTE DA RIPRISTINARE CARLINO - Codice annuncio 196067

Indirizzo: Carlino

Superfici principali e secondarie: 217

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 658,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca delle quotazioni immobiliari OMI - 2° semestre 2023 (28/03/2024)

Domanda: Immobili residenziali Carlino - fascia/zona: Centrale/Zona Centrale - tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

Borsinoimmobiliare.it (28/03/2024)

Domanda: Immobili residenziali Carlino - fascia/zona: Centro - tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: 528,00

Valore massimo: 823,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione alla situazione di fatto dell'immobile, trattandosi di abitazione indipendente disposta su due piani oltre ad accessorio e terreni pertinenziale recintato, posto in zona semicentrale del comune di Carlino, in zona residenziale ed ai limiti con le aree agricole, verificate le condizioni, la tipologia costruttiva e relativo stato di scarsa manutenzione e vetusta, le problematiche di umidità riscontrate all'interno dei locali abitativi al piano terra, correlate con la mancata e funzionale gestione del pozzo artesiano pertinenziale, oltre al confronto in relazione a situazioni similari, con riscontro per tipologia, alla consultazione dei borsini indicati, si propende per un'attribuzione di valore successivamente riportato che rientra nella fascia media fra le osservazioni immobiliari, quindi con risultanze che rientrano nella forbice medio/bassa dei valori degli osservatori di mercato OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,24	x	610,00	=	103.236,40
Valore superficie accessori:	23,94	x	610,00	=	14.603,40
					117.839,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.839,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.839,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio e metodo di stima utilizzato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consistente nell'attribuzione all'unità di misura a superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del

piu` probabile valore di mercato, e` stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agencia delle Entrate e borsini immobiliari regionali e Borsini on-line riferite al comune di Carlino per zone similari a quella di interesse del presente lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine e Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Carlino, agenzie: Carlino e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI e borsini immobiliari regionali, ed inoltre: Studi professionali ed agenzie della zona e sul web per immobili delle zone limitrofe

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	villa singola	169,24	23,94	117.839,80	117.839,80
				117.839,80 €	117.839,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi della valutazione dell'intera quota di proprietà, decade la verifica del giudizio di comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.894,71**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.945,09**

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: **€. 28.486,27**

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: **€. 85.500,00**

data 29/03/2024

il tecnico incaricato
per. ind. edile Gianfranco Cucchiaro

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