



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Valter Marcon

CF: MRCVTR61B11L195M

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DEL DIN 9

telefono: 003904332179

fax: 04332179

email: valter.marcon@libero.it

PEC: valter.marcon@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a PORPETTO Via Bando 33, della superficie commerciale di **337,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 172 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 950,28 Euro, indirizzo catastale: Via Bando 8/a, piano: S1-T-1, intestato a ^{**** DATO OS} derivante da variazione per fusione ed ampliamento
- Coerenze: a nord mapp. 302; ad est mapp. 302-s46-174; a sud viabilità ad ovet mapp. 12 tutti del F. 12
- L'indirizzo attuale in seguito alla modifica della toponomastica comunale è: via Bando,33.
- (catasto)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	337,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 270.282,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 270.282,40
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'abitazione pignorata ed occupata dall' esecutata e famiglia.

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 06/05/2009 a firma di notaio Marcello Mauro di Gemona del Friuli ai nn. 171265/13591 di repertorio, iscritta il 07/05/2009 a Udine ai nn. 12781/1996, a favore di ***** DATO OSC

derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 15.

*** DATO OSCURATO***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Udine ai nn. 1042/2023 di repertorio, trascritta il 28/04/2023 a Udine ai nn. 10292/7943, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobile

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non trattasi di unità abitativa in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1998), con atto stipulato il 11/03/1998 a firma di Not. Marcello Mauro di Gemona del Friuli ai

nn. 106037 di repertorio, registrato il 30/03/1998 a Gemona del Friuli ai nn. 187 Mod. I, trascritto il 30/03/1998 a Udine ai nn. 5326/7110; 5327/7111; 5328/7112.

I mappali n.197 di originari mq. 150; n. 247 di originari mq.12; n. 271 di originari mq. 1.140, sono stati soppressi ed uniti al mapp.172 di originari mq. 530, che è stato variato giusta denuncia "tipo mappale" 24.06.2008 prot. UD 0273780 Agenzia del Territorio di Udine, assunto l'attuale consistenza pari a mq. 1.832. (Tutti i mappali indicati fanno parte del F.12 del NCT di Porpetto). Con la prima vendita di cui al citato atto 11.3.1998 not. Marcello Mauro, *** DATO OSCURATO*** hanno venduto all' esegutata i beni di cui al F.12 n. 172 e F.12 .197/2; con la seconda vendita *** DATO OSCURATO*** ha venduto all' esegutata i beni di cui al F. 12 197/1 e F.12 n.247; con la terza vendita *** DATO OSCURATO*** hanno venduto all' esegutata i beni di cui al F.12 mapp. 271.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **718/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di ampliamento e sopraelevazione fabbricato di civile abitazione, presentata il 17/01/1984, rilasciata il 10/05/1984 con il n. 119 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato d'abitazione

Concessione edilizia N. **732/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di voltaura concessione edilizia n.718/84 di *** DATO OSCURATO***, rilasciata il 06/06/1984 con il n. 1078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato d'abitazione

Concessione edilizia N. **1054/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di modifiche interne fabbricato residenziale, rilasciata il 09/12/1987 con il n. 4015 - pratica ed. 732 di protocollo, agibilità del 04/03/1998 con il n. 1155/98 - pratica ed. 732 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato d'abitazione.

Collaudo statico d.d. 20.04.1998 a firma dell'ing. Gianni Della Marina di Udine, depositato ai Servizi Tecnici di Udine in data 24.04.1989 al n. 781/86 di archivio.

Autorizzazione Edilizia N. **47/99**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di ristrutturazione accessorio, completamento recinzione e costruzione piscina, presentata il 05/09/1998, rilasciata il 07/06/1999, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Accessorio e pertinenze abitazione.

Con richiesta di accesso atti avanzata al Comune di Porpetto via pec in data 22.11.2023, relativa alla visione di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune per gli immobili pignorati, nulla è stato reperito da parte del Tecnico comunale relativamente al corpo accessorio in parola, completamento recinzione e costruzione piscina, probabilmente per lo smarrimento di questo fascicolo edilizio. Per tutte le indicazioni e considerazioni riportate ci si rimette pertanto a quanto reperito in forma non ufficiale dal fascicolo tecnico in possesso dell' esegutata, ritenendo che quanto assunto sia copia conforme agli atti e documenti che dovrebbero essere contenuti nel fascicolo del Comune.

Autorizzazione edilizia N. **33/03**, intestata a *** DATO OSCURATO*** per lavori di terebrazione pozzo artesiano (profondità ml. 150 pollici 2), rilasciata il 29/12/2003, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a villetta (abitazione principale)

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche alla sagoma; eliminazione del porticato; modifiche aperture in prospetto; eliminazione del ripostiglio interno; realizzazione di un piccolo w.c. interno. La regolarizzazione considerato che le varianti incidono anche dal punto strutturale è subordinata all' esito di una verifica statica da parte di un tecnico laureato (ingegnere o architetto) di vulnerabilità sismica. Detta verifica impone un rilievo propedeutico, prove sui materiali, indagini in situ, prove di carico, interpretazioni prove e rilievo LC2. A seguire verifica sismica di tutte le strutture esistenti, che se non rispondono alla normativa sismica attuale si rileva la necessità di un adeguamento statico, sulla scorta di un progetto strutturale con deposito in sanatoria ai Servizi Tecnici di Udine. Solo a seguito di detta procedura si potrà ottenere il collaudo statico e dare corso alla pratica di sanatoria edilizia in Comune per ottenere l'agibilità del corpo accessorio in essere. (normativa di riferimento: L.R. 16/2009 smi per sanatoria calcoli strutturali - L.R. 19/2009 smi sanatoria edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica vulnerabilità sismica con deposito calcoli statici in sanatoria: €3.000,00
- progetto di sanatoria edilizia: €1.500,00
- collaudo statico con prove materiali: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo accessorio retrostante.

La riduzione del valore di mercato prevista dalla procedura del 25% a "garanzia dell'assenza dei vizi" evidenti in questo caso, dovrebbe comunque garantire all'eventuale acquirente, adeguato margine per ulteriori costi di regolarizzazione rispetto a quelli previsti. Come precedentemente indicato per i dati della pratica edilizia, l'accertamento delle difformità riscontrate si è basato sulla documentazione non ufficiale, reperita dal fascicolo tecnico in possesso dell' esecutata.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a piscina e recinzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Risulta rispettato il principio delle trascrizioni.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti. Eventuali adeguamenti se necessari saranno a cura della parte acquirente.



villa singola a PORPETTO Via Bando 33, della superficie commerciale di **337,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 172 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 950,28 Euro, indirizzo catastale: Via Bando 8/a, piano: S1-T-1, intestato a **** DATO OS, derivante da variazione per fusione ed ampliamento
- Coerenze: a nord mapp. 302; ad est mapp. 302-s46-174; a sud viabilità ad ovet mapp. 12 tutti del F. 12
- L'indirizzo attuale in seguito alla modifica della toponomastica comunale è: via Bando,33.
- (catasto)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
aeroporto distante 35 km
ferrovia distante 5 km
porto distante 60 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una bella villetta con pertinenze coperte e scoperte ubicata nell'abitato del capoluogo in zona d'espansione in via Bando,33. A cavallo della seconda metà degli anni ottanta del secolo scorso il fabbricato è stato oggetto di integrale ristrutturazione edilizia ed ampliamento, mediante un insieme sistematico di opere che hanno interessato sia la struttura e sia le finiture, portando il fabbricato nel suo aspetto attuale, gradevole dal punto di vista architettonico a fronte dell' ampio porticato, della sagoma abbastanza articolata e della buona "movimentazione" dei vari volumi che lo compongono. L'edificio risulta dotato di pertinenza coperta, ovvero un corpo accessorio ad uso taverna/ripostiglio retrostante allo stesso, ristrutturato nei primi anni 2000, con adiacente piscina delle dimensioni di mt. 10x5 profonda ml. 1,50, il tutto inserito all'interno di un lungo e stretto scoperto di pertinenza interamente recintato, in parte pavimentato in palladiana di porfido (adiacenze fabbricati) ed in parte a verde.

La consistenza dell' abitazione risulta costituita al piano seminterrato da una lavanderia-ripostiglio; al piano terra dall' ampia zona giorno rappresentata dall' ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, due ripostigli, studio con dedicato ingresso dall'esterno oltre che dall'interno; al primo piano da camera padronale con w.c., altra camera, cameretta/ripostiglio, bagno e disimpegno. La villetta non risulta dotata di autorimessa, né di poggiali/ballatoi in primo piano. La consistenza del corpo accessorio è costituita da un unico locale ad uso taverna/ripostiglio con all' interno piccolo w.c. non disimpegnato. Il target di finitura è più che buono, quasi signorile all' epoca di costruzione (37 anni fa).

Le principali caratteristiche costruttive della villetta si possono così riassumere, struttura ed esterni: muratura in mattoni e setti di c.a., solai di piano in latero-cemento, scale in c.a., copertura in tavelle su muretti in laterizio che poggiano su solaio in latero-cemento, manto di copertura in tegole, intonaci al civile tinteggiati; finiture: pavimenti zona giorno in piastrelle, pavimenti zona notte in parquetto, rivestimenti cucina e bagni in piastrelle, intonaci interni al civile tinteggiati, serramenti di finestre in legno con vetro-camera in parte dotate di oscuri in legno, porte interne tamburate, rivestimento scale in legno (quelle della cantina in piastrelle), impianto elettrico sottomalta, impianto di riscaldamento con alimentazione a gas metano, impianto allarme, climatizzazione con unità esterna per zona giorno e zona notte. Il corpo accessorio su unico piano fuori terra presenta la seguente struttura: mattoni tipo "Leca" a faccia vista, tetto leggero in legno ad unica falda, soprastante pannello coibentato da cm.12, manto in guaina impermeabile; finiture: pavimenti in piastrelle, ampie vetrate con serramenti in legno; impianto elettrico sottomalta.

La villetta in relazione all' vetustà, si presenta in buone condizioni di conservazione a fronte dei buoni materiali utilizzati per la ristrutturazione seppur ormai datata (circa 37 anni) e alla manutenzione ordinaria attuata nel tempo. Si devono evidenziare comunque dei segni di umidità di risalita diffusa nella murature esterne a contatto col piano di campagna, soprattutto nella facciata ovest. Analogamente anche il corpo accessorio retrostante, sempre in relazione alla vetustà si presenta in buone condizioni. Per quanto attiene la piscina o meglio la vasca visionata, la medesima si presenta in discrete condizioni.

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

Zona giorno alloggio	149,50	x	100 %	=	149,50
Zona notte alloggio	102,85	x	100 %	=	102,85
piano seminterrato	39,90	x	25 %	=	9,98
porticato	23,50	x	25 %	=	5,88
corpo accessorio	55,10	x	35 %	=	19,29
scoperto fino a concorrenza superficie coperta fabbricato	173,00	x	10 %	=	17,30
scoperto extra concorrenza superficie coperta fabbricato	1.659,00	x	2 %	=	33,18
Totale:	2.202,85				337,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: tipologia prevalente: abitazioni civili

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonte presa in esame per "abitazioni civili" in stato conservativo normale evidenzia un prezzo di S.E.L. tra euro 750 e 910 al mq. Tenuto presente che trattasi di una bella villetta autonoma dotata di ampia pertinenza scoperta interamente recintata ed in parte pavimentata e di corpo accessorio ad uso taverna, ancorchè poco coibentata dal punto di vista dell' efficientamento energetico e sprovvista di autorimessa, si ritiene di assumere a comparazione il prezzo massimo rappresentato dal borsino (relativo però ad alloggi in condominio), maggiorato di circa il 20% per i suddetti elementi incrementativi, pertanto pari a circa €/mq. 1.090,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 337,96 x 1.090,00 = **368.376,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 25% per assenza garanzia vizi	-92.094,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 276.282,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 276.282,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	337,96	0,00	276.282,40	276.282,40
				276.282,40 €	276.282,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 270.282,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 270.282,40

data 15/04/2024

il tecnico incaricato
Valter Marcon