



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottor Francesco Venier

CUSTODE:

I.V.G. COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

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 111/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a FLAIBANO VIA PIAVE 4, frazione SAN ODORICO, della superficie commerciale di **521,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Complesso immobiliare composto da un edificio a tre piani adibito a civile abitazione ed da uno a due piani piano , con piano terra adibito a civile abitazione e piano superiore a deposito.

All'esterno un deposito adossato all'edificio, un deposito attezzi , una concimaia ed una parte incolta in cui originariamente vi era l'orto-giardino

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 694 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 16,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: FLAIBANO VIA PIAVE , 4, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 13 n. 694
Coerenze: NORD: mapp. 696; EST : n. 567; SUD : 567 e 799; OVEST: altro foglio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

B terreno residenziale a FLAIBANO VIA PIAVE 4, frazione SAN ODORICO, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Verde privato di competenza dell'edificio

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 799 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 2930, reddito agrario 12,11 €, reddito dominicale 18,92 €, indirizzo catastale: FLAIBANO VIA PIAVE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FG.13 N. 692
Coerenze: NORD : mapp. 694, EST: mapp.li 567,630 , 671 e strada , SUD : mapp.370, OVEST 370
incolto

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.451,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 288.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 216.262,50

Data della valutazione:

15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'agenzia delle Entrate , in data 05.12.2023, ha comunicato che non risultano contratti di locazione attivi relativi agli immobili distinti in catasto al Comune di Flaibano al fg. 13 n.694 e 799

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 14/12/2009 a firma di NOTAIO CANDIANI ai nn. 100107/23084 di repertorio, iscritta il 17/12/2009 a Udine ai nn. 37977/7447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore di ipoteca

*** DATO OSCURATO***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1452 di repertorio, trascritta il 06/06/2023 a Udine ai nn. 13860/10833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobiliare

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:

Il Comune di Flaibano ha comunicato che AdE-Riscossioni ha in corso un recupero dell'IMU non pagata per € 2.661,00 (vedi allegato 8)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di *** DATO OSCURATO*** ai nn. 92060/18819 di repertorio, registrato il 28/12/2005 a Venezia ai nn. 38371T, trascritto il 30/12/2005 a Udine ai nn. 42953/28490

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/1991 fino al 21/12/2005), con atto stipulato il 28/01/1991 a firma di *** DATO OSCURATO*** ai nn. 35870/11321 di repertorio, trascritto il 18/02/1991 a Udine ai nn. 4165/3271.

Riguarda beni distinti al fg.13 n. 694 e 692 (il 692 ha generato il 799)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nei contratti notarili viene dichiarato che le opere relative all'edificio sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **933** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE COMPORTANTE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE IN ABITAZIONE, presentata il 14/02/1991 con il n. 670 di protocollo, rilasciata il 27/03/1991 con il n. 993 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
VARIANTE PROT. 3911 del 09.11.1993

CONCESSIONE EDILIZIA N. **979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DUE ACCESSI E COMPLETAMENTO RECINZIONE DEI LOTTI DI PROPRIETA', presentata il 11/11/1991 con il n. 4206 di protocollo, rilasciata il 24/02/1992 con il n. 979 di protocollo.

La concessione NON RICHIEDE LA RICHIESTA DI AGIBILITA'

AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. **A9200049**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UNA CONCIMAIA, rilasciata il 05/03/1993 con il n. A200049 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA'EDILIZIA N. **A9400013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA A CARATTERE PROVVISORIO, rilasciata il 18/05/1994 con il n. A9400013 di protocollo.

Realizzato in aderenza a fabbricato accessorio di proprietà di terzi

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. A/2005/8, per lavori di Realizzazione di una tettoia, rilasciata il 09/01/2005 con il n. A/2005/8 di protocollo.
Realizzato in aderenza a fabbricato accessorio di proprietà di terzi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata richiesta l'abitabilità/agibilità
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica sismica, conformità impianti, rilievo e restituzione, richiesta abitabilità/agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo del bene, redazione idoneità statica, redazione e presentazione della CILA eventuali oneri e sanzioni, : € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a edificio principale e concimaia



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FLAIBANO VIA PIAVE 4, FRAZIONE SAN ODORICO

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a FLAIBANO VIA PIAVE 4, frazione SAN ODORICO, della superficie commerciale di **521,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso immobiliare composto da un edificio a tre piani adibito a civile abitazione ed da uno a due piani piano , con piano terra adibito a civile abitazione e piano superiore a deposito.

All'esterno un deposito adossato all'edificio, un deposito attezzi , una concimaia ed una parte incolta in cui originariamente vi era l'orto-giardino

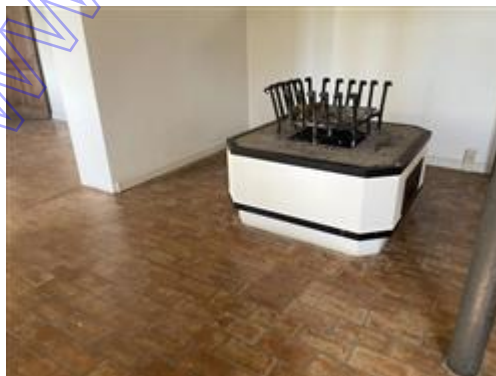
Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 694 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 16,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: FLAIBANO VIA PIAVE , 4, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fg. 13 n. 694
Coerenze: NORD: mapp. 696; EST : n. 567; SUD : 567 e 799; OVEST: altro foglio

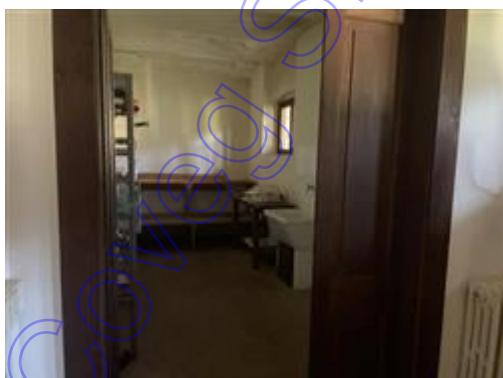
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.



soggiorno-cucina



taverna



deposito-cantina



locale sgombero



Porticato con deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono CODROIPO e SAN DANIELE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza San Daniele del Friuli Biblioteca Guarneriana.



Vista generale



Ingresso



Viale accesso



Portico



Porticato anteriore

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio avente un portico sulla facciata principale, al piano terra cucina, pranzo, soggiorno, taverna, bagno; attraverso un disimpegno cantina, bagno, stanza, locale di sgombero. Al primo piano, accessibile con comode scale, tre camere, un guardaroba ed un bagno, al secondo piano un'ampia stanza. Pavimenti in cotto al piano terra, in legno al primo ed al secondo piano. Riscaldamento centralizzato a gas metano

Al primo piano parte agricola un ex fienile non ristrutturato

All'esterno un'ampia area adibita a orto-giardino



Taverna



Stanza



Camera piano primo



Soffitta



Fienile



Copertura ex fienile

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
Edificio in parte adibito a civile abitazione ed in parte a fienile con spazio verde esterno	521,00	x	100 %	=	521,00
Totale:	521,00				521,00



Planimetria Catastale



Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare it - Domini Lino - rif D- 21/03/2023

Descrizione: Villa singola completamente indipendente, perfetta per le finiture e tutta su un piano. Lavilla si trova inserita in un contesto piacevole e molto tranquillo in un'area recintata di circamq 5000 parzialmente piantumata nel quale si possono inserire c

Indirizzo: via Garibaldi, 10 Flaibano

Superfici principali e secondarie: 869

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 428.000,00 pari a 492,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 363.800,00 pari a 418,64 Euro/mq

Valore Ctu: 350.000,00 pari a: 402,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: Subito - Rete Casa

Descrizione: Grande casa di campagna gi? completamente ristrutturata composta da 4 unit? abitative, con ingresso indipendente, che insistono su corte comune.

Indirizzo: vedi piantina

Superfici principali e secondarie: 466

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 847,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 316.000,00 pari a 678,11 Euro/mq

Valore Ctu: 300,00 pari a: 0,64 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Edificio avente superficie catastale di mq. 521,00 , Prezzo medio €/mq 548,375 e da qui $521,00 \times 548,375 = \text{€ } 285.703,37$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

285.700,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripassatura copertura deteriorata da eventi atmosferici	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 280.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 280.700,00**

BENI IN FLAIBANO VIA PIAVE 4, FRAZIONE SAN ODORICO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a FLAIBANO VIA PIAVE 4, frazione SAN ODORICO, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Verde privato di competenza dell'edificio

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 799 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 2930, reddito agrario 12,11 €, reddito dominicale 18,92 €, indirizzo catastale: FLAIBANO VIA PIAVE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FG.13 N. 692
Coerenze: NORD : mapp. 694, EST: mapp.li 567,630 , 671 e strada , SUD : mapp.370, OVEST 370
incolto

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: nessuna ,Il terreno



Vista casa da orto-giardino



vista



orto-giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono CODROIPO e SAN DANIELE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza San Daniele del Friuli Biblioteca Guarneriana.



Vista generale



Ingresso



Viale accesso



Portico



Porticato anteriore

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



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 incolto (orto-giardino)	2.930,00	x	100 %	=	2.930,00
Totale:	2.930,00				2.930,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie , irregolare, del lotto incolto mq.2.930 x 5,00 €/mq = 14.650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	14.650,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.650,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.650,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Flaibano, agenzie: Codroipo, 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	casa signorile	521,00	0,00	280.700,00	280.700,00
B	terreno residenziale	2.930,00	0,00	14.650,00	14.650,00
				295.350,00 €	295.350,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Bene non facilmente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 288.350,00****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:**€. 72.087,50**

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:**€. 216.262,50**

data 15/05/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Frassetto