



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 116/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO VENIER

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. MARIO ARMELLINI**

CF:RMLMRA64T10L483K

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) Via Novara 17

telefono: 3336365278

email: marioarmellini@geometriudine.com

PEC: mario.armellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2022

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

**A** villa singola a SAN VITO AL TORRE Via Udine 7, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **228,71** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di San Vito al Torre in frazione Nogaredo via Udine n.7. Trattasi di un fabbricato residenziale di tipo unifamiliare edificato nel 1960 (data dell'abitabilità), a due piani fuori terra con area scoperta di pertinenza. L'unità residenziale è costituita al piano terra da tre vani a uso ripostiglio, di cui uno utilizzabile come autorimessa, cantina, bagno, centrale termica e portico; al primo piano da terrazza, ingresso, soggiorno, studio, cucina, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Quale pertinenza l'unità possiede un'area scoperta di circa mq 290. La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano in laterocemento e soletta di copertura posata su travetti. L'edificio si presenta piuttosto datato e con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione, che si possono riassumere con serramenti esterni in legno con ante d'oscuro e privi di vetrocamera, pavimenti in piastrelle con parquet nelle camere. L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento a gas metano.

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

- C.C. San Vito al Torre particella edificiale 197/12 foglio 4 P.M. 197/12 partita tavolare 346, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.7, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord-ovest mapp. 197/1, nord-est via Udine, sud-est mapp. 197/8, sud-ovest mapp. 197/8-197/7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>228,71 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 116.642,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile abitato da due comproprietari, uno dei quali possiede il diritto di abitazione del coniuge superstite

### 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:

diritto di abitazione del coniuge superstite art. 540 c.c., intavolato il 10/05/2000 a Cervignano del Friuli G.N. 671/2000, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dichiarazione di successione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 24/01/2020 a Cervignano del Friuli G.N. 227/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 2.219.825,08.

Importo capitale: 1.109.912,54.

A peso della quota di competenza di 1/6

ipoteca annotata, intavolata il 05/02/1993 a Cervignano del Friuli G.N. 131/93, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 15.493,70.

Annotata giustificazione in base a decreto ingiuntivo n. 581/93 - 28.04.1993 GN 539/93. Ipoteca ampiamente scaduta ma non formalmente cancellata.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 25/05/2022 a Cervignano del Friuli G.N. 1192/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Somma precettata € 12.997,88 oltre a spese interessi e accessori a peso della quota di competenza di 1/6

pignoramento, intavolata il 27/10/2022 a Cervignano del Friuli G.N. 2444/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, intavolata il 10/12/1993 a Cervignano del Friuli G.N. 1598/93, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento ampiamente scaduto ma non formalmente cancellato.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

pendenza di lite, intavolato il 22/05/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 1361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza del 17.03.2023 RG 116/2022 Tribunale di Udine

## 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:

Non risulta intavolata l'accettazione dell'eredità di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto il 09.11.1999 ma sono trascorsi 23 anni...

Risulta rispettato il principio di continuità delle intavolazioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1959), intavolato il 06/06/1959 a Cervignano del Friuli G.N. 285/1959

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di dichiarazione di successione (dal 09/11/1999), intavolato il 10/05/2000 a Cervignano del Friuli G.N. 671/2000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di dichiarazione di successione (dal 09/11/1999), intavolato il 10/05/2000 a Cervignano del Friuli G.N. 671/2000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di dichiarazione di successione (dal 09/11/1999), intavolato il 10/05/2000 a Cervignano del Friuli G.N. 671/2000

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1959 fino al 09/11/1999), intavolato il 06/06/1959 a Cervignano del Friuli G.N. 285/1959

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. **1209/72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitativo, rilasciata il 07/09/1959 con il n. 1209/72 di protocollo, agibilità del 14/04/1960

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. 506, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato abitativo, rilasciata il 22/03/1972 con il n. 506 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.2 residenziale di completamento a bassa densità

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Fondiario/Tavolare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Vi sono piccole difformità nelle pareti divisorie interne (oggi in edilizia libera) ma non influenti sul giudizio di conformità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN VITO AL TORRE VIA UDINE 7, FRAZIONE NOGAREDO

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SAN VITO AL TORRE Via Udine 7, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **228,71** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di San Vito al Torre in frazione Nogaredo via Udine n.7. Trattasi di un fabbricato residenziale di tipo unifamiliare edificato nel 1960 (data dell'abitabilità), a due piani fuori terra con area scoperta di pertinenza. L'unità residenziale è costituita al piano terra da tre vani a uso ripostiglio, di cui uno utilizzabile come autorimessa, cantina, bagno, centrale termica e portico; al primo piano da terrazza, ingresso, soggiorno, studio, cucina, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Quale pertinenza l'unità possiede un'area scoperta di circa mq 290. La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato, con solai di interpiano in laterocemento e soletta di copertura posata su travetti. L'edificio si presenta piuttosto datato e con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione, che si possono riassumere con serramenti esterni in legno con ante d'oscuro e privi di vetrocamera, pavimenti in piastrelle con parquet nelle camere.

L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento a gas metano.

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

- C.C. San Vito al Torre particella edificiale 197/12 foglio 4 P.M. 197/12 partita tavolare 346, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.7, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord-ovest mapp. 197/1, nord-est via Udine, sud-est mapp. 197/8, sud-ovest mapp. 197/8-197/7

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



*soggiorno*



*studio*



*cucina*



*camera*



*bagno*



*ripostiglio al piano terra*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

classe energetica non riscontrata



## 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
abitazione	142,00	x	100 %	=	142,00
terrazza e portico	22,00	x	33 %	=	7,26
ripostigli e cantina al piano terra	130,00	x	50 %	=	65,00
area scoperta libera	289,00	x	5 %	=	14,45
<b>Totale:</b>	<b>583,00</b>				<b>228,71</b>

## 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: 19/12/2022  
Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Descrizione: casa indipendente  
Indirizzo: Via Roma  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 700,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 94.500,00 pari a 630,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2022  
Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Descrizione: casa indipendente  
Indirizzo: Via Udine  
Superfici principali e secondarie: 246  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 402,44 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 89.100,00 pari a 362,20 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2022  
Fonte di informazione: borsino immobiliare fiaip  
Descrizione: abitazioni in buono stato (villini)  
Indirizzo: San Vito al Torre  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2022  
Fonte di informazione: borsino immobiliare fiaip  
Descrizione: abitazioni da ristrutturare (villini)  
Indirizzo: San Vito al Torre  
Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2022

Fonte di informazione: OMI agenzia delle entrate

Descrizione: abitazioni normali (villini)

Indirizzo: San Vito al Torre

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2022

Fonte di informazione: OMI agenzia delle entrate

Descrizione: abitazioni economiche (villini)

Indirizzo: San Vito al Torre

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono state desunte dalla planimetria catastale. Si ritiene di attribuire all'unità il valore intermedio di €/mq 600.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,71 x 600,00 = **137.226,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 137.226,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 137.226,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Fondiario/Tavolare Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di San Vito al Torre, agenzie: Udine e dintorni, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare FIAIP, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari, colleghi della zona

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	228,71	0,00	137.226,00	137.226,00
				<b>137.226,00 €</b>	<b>137.226,00 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 20.583,90**

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: **€. 116.642,10**

#### 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: **€. 29.160,53**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 481,58**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a SAN VITO AL TORRE Via Udine, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **2.250,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno pianeggiante di forma trapezoidale, non recintato se non sul lato est, situato nella frazione di Nogaredo e posizionato alle spalle della striscia di abitazioni poste lungo la strada principale. E' accessibile mediante una stradina in parte bianca e in parte a erba facente parte del mapp. 146/16.

Identificazione catastale:

- C.C. San Vito al Torre particella 146/14 foglio 3 partita tavolare 1099, qualità classe seminativi 5, superficie 2250, reddito dominicale 19,7500, reddito agrario 9,3000, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord mapp.146/6-146/12, est mapp.146/8, sud mapp.146/16, ovest mapp.146/13

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.250,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo cumulativo, stipulato il 11/11/2020, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 18/08/2021 a Cervignano del Friuli ai nn. 1688 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 380,00.  
il terreno è stato locato per uso agricolo al prezzo di €/mq/anno 0,033 da ritenersi congruo.

#### 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 **giudiziale** annotata, intavolata il 17/06/1994 a Cervignano del Friuli G.N. 727/94, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 33.569,69.

Importo capitale: 16.846,01.

Ipoteca ampiamente scaduta ma non formalmente cancellata.

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 24/01/2020 a Cervignano del Friuli G.N. 227/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 2.219.825,08.

Importo capitale: 1.109.912,54.

A peso della quota di competenza di 1/2

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 21/04/1994 a Cervignano del Friuli G.N. 501/94, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.329,13.

Importo capitale: 6.818,89.

Ipoteca ampiamente scaduta ma non formalmente cancellata.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 15/06/1995 a Cervignano del Friuli G.N. 864/95, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento ampiamente scaduto ma non formalmente cancellato.

pignoramento, intavolata il 27/10/2022 a Cervignano del Friuli G.N. 2444/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, intavolata il 30/09/1994 a Cervignano del Friuli G.N. 1155/94, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento ampiamente scaduto ma non formalmente cancellato.

pignoramento, intavolata il 23/05/1995 a Cervignano del Friuli G.N. 760/95, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento ampiamente scaduto ma non formalmente cancellato.

pignoramento, intavolata il 25/05/2022 a Cervignano del Friuli G.N. 1192/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Somma precettata € 12.997,88 oltre a spese interessi e accessori a peso della quota di competenza di 1/2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pendenza di lite, intavolato il 22/05/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 1361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza del 17.03.2023 RG 116/2022 Tribunale di Udine

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 25/03/1988), con atto stipulato il 25/03/1988 a firma di notaio Suitner G.N. 32234 rep. di repertorio, intavolato il 26/04/1988 a Cervignano del Friuli G.N. 463/88

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 25/03/1988), con atto stipulato il 25/03/1988 a firma di notaio Suitner G.N. 32234 rep. di repertorio, intavolato il 26/04/1988 a Cervignano del Friuli G.N. 463/88

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C residenziale e in parte strada di progetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq. Terreno soggetto ad approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Fondiario/Tavolare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.



*estratto della mappa catastale*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN VITO AL TORRE VIA UDINE, FRAZIONE NOGAREDO

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a SAN VITO AL TORRE Via Udine, frazione Nogaredo, della superficie commerciale di **2.250,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno pianeggiante di forma trapezoidale, non recintato se non sul lato est, situato nella frazione di Nogaredo e posizionato alle spalle della striscia di abitazioni poste lungo la strada principale. E' accessibile mediante una stradina in parte bianca e in parte a erba facente parte del mapp. 146/16.

Identificazione catastale:

- C.C. San Vito al Torre particella 146/14 foglio 3 partita tavolare 1099, qualità classe seminativi 5, superficie 2250, reddito dominicale 19,7500, reddito agrario 9,3000, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord mapp.146/6-146/12, est mapp.146/8, sud mapp.146/16, ovest mapp.146/13



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Palmanova).

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
superficie catastale	2.250,00	x	100 %	=	2.250,00
<b>Totale:</b>	<b>2.250,00</b>				<b>2.250,00</b>

### 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: 23/12/2022

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: terreno edificabile indice fabbricabilità non indicato

Indirizzo: strada provinciale 54

Superfici principali e secondarie: 795

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 44,03 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 39,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2022

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: terreno edificabile indice fabbricabilità 1,2 mc/mq

Indirizzo: via Aquileia

Superfici principali e secondarie: 4400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 27,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 24,55 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/12/2022

Fonte di informazione: sito internet www.immobiliare.it

Descrizione: terreno edificabile indice fabbricabilità non indicato

Indirizzo: via Aquileia

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 31,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 28,64 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato che il terreno ha un indice di fabbricabilità pari a 0,80 mc/mq ed è soggetto ad approvazione di un piano particolareggiato per la zona di iniziativa pubblica o privata, si ritiene che il suo valore si possa verosimilmente attestare sulla cifra di 20 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.250,00	x	20,00	=	<b>45.000,00</b>
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 45.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 45.000,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di fondiario/tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di San Vito al Torre, ed inoltre: siti internet di compravendite immobiliari, colleghi della zona

## 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 residenziale	2.250,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				<b>45.000,00 €</b>	<b>45.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

considerati l'estensione e la forma regolare il terreno può considerarsi comodamente divisibile in due lotti; la viabilità di progetto consentirebbe l'accesso ad entrambi.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.500,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.500,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 10.125,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 375,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.000,00</b>

data 18/01/2024

il tecnico incaricato  
geom. MARIO ARMELLINI