



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

IVG COVEG SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Copetti

CF: CPTFRZ55T18L483D

con studio in BUIA (UD) Via Urbignacco, 90

telefono: 0432963666

fax: 0432963666

email: info@studiocopetti.it

PEC: fabriziocopetti@pec-mail.biz

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno residenziale a MANZANO Via Abbazia - Via Pola , Località Case, della superficie commerciale di **1.275,00** mq per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

L'immobile in oggetto Foglio **13** numero **641** sub **34** corrisponde a un'area urbana (F/1 di mq.1275) ricadente in base al vigente PRGC in zona B3 " di completamento estensiva " della superficie di mq.1275, posta all'interno della particella 641 (Ente Urbano di Mq.3550) oggetto di una lottizzazione che comprende 10 abitazioni, 10 posti auto scoperti, e altre 4 aree urbane. L'accesso al terreno di cui ci si occupa è prospiciente a viabilità interessata dalla presenza del Cammino Religioso (Vie delle Abbazie e Circuiti escursioni e sentieri locali - Rete mobilità lenta) e avviene da Via Pola e da Via Abbazia transitando sul Sub 1 Bene Non Censibile Comune a tutti i Sub (ben 34) .

Identificazione catastale:

- Foglio **13** particella **641** sub. **34** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1275 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n.10, piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 641 Sub 1 (BCNC), Sub 29, Sub 25, Sub 10, Sub 8, Sub 24, Sub 6, Sub 7, Sub 4, Sub 23, Sub 5, Sub 2; NCT Foglio 13 particelle 330, 284, 215, 208; Via Abbazia, Via Pola

Presenta forma irregolare e orografia piana, parzialmente recintato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.275,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.500,00
Data della valutazione:	11/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ma in stato di abbandono, con presenza di arbusti, vegetazione spontanea, depositi di materiali vari.

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 30/11/2004 a firma di Notaio Morandi Eliana ai nn. Rep.7740 di repertorio, iscritta il 07/12/2004 a Udine ai nn. 39474/6954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 380000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU Comune di Manzano Foglio 13 particella 641 Sub.34.

Ipoteca Volontaria N.1322 del 03/06/2013 derivante da modifica della durata.- Ipoteca Volontaria N.1323 del 03/06/2013 derivante da modifica del tasso di interesse.-

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 16/02/2023 a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. Rep.230/2023 di Repertorio, trascritto il 16/02/2023 a Udine ai nn. 3927/3060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a NCEU Comune di Manzano Foglio 13 particella 641 Sub.34

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione con atto stipulato il 23/12/2010 a firma di Notaio Amodio Paolo Alberto ai nn. Rep.200343 Racc.47167, trascritto il 28/12/2010 a Udine ai nn. 36242/24672

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita del 04/09/1997 a firma di Notaio Amodio Paolo Alberto ai nn. Rep.128536 Racc.27468 di repertorio, trascritto il 18/09/1997 a Udine ai nn. 18468/13888

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sul fondo insiste una platea in cemento armato (mq. 86 circa) e un corpo edilizio in cemento armato al grezzo (mc.250 circa). I due manufatti sono urbanisticamente autorizzati (Concessione Edilizia in Sanatoria N.04/141 del 08/06/2004). Da quanto riferito dal progettista nella RELAZIONE TECNICO - URBANISTICA allegata agli elaborati di progetto " *Strutturalmente, dette porzioni di costruzione sono state realizzate in osservanza alle relative opere strutturali e di progetto all'epoca definite* ".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **04/141** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.92 DEL 03/03/1997, presentata il 03/06/2004 con il n. Prot.11075 di protocollo, rilasciata il 08/06/2004 con il n. 04/141 di protocollo.

Concessione edilizia N. **92/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE COMPRENDE N.32 ALLOGGI, presentata il 13/09/1996 con il n. 13735 di protocollo, rilasciata il 03/03/1997 con il n. 92/1996 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 13 mappali 216 - 285 - 401.

Con Voltura N.4797/15086 Prot.15986 dell'11/11/1997 la Concessione viene intestata a IDEAL IMMOBILIARE S.R.L. Intervento realizzato parzialmente. Proroga dei termini di ultimazione dei lavori al 02/03/2002 n.01/031 Prot.6903 del 21/02/2001.-

Concessione Edilizia N. **1904**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI, rilasciata il 10/11/1978 con il n. Prot.7865 di protocollo.

Intervento non realizzato

Concessione Edilizia N. **04/142**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI A SCHIERA PER COMPLESSIVI DICISOTTO ALLOGGI (completamento 2° lotto e realizzazione 3° lotto del complesso residenziale denominato " Residence Abbazia " rilasciata il 08/06/2004 con il n. Prot.12627 di protocollo.

Intervento non realizzato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera Variante n.27 approvata con Delibera Consiliare Comunale N.21 del 06/08/202, conferma esecutività con delibera della Giunta Regionale n.463 del 01/04/2022, pubblicata sul B.U.R. n.20 del 18/05/2022, l'immobile ricade in zona Omogenea B3 " Di completamento estensiva" prospiciente a viabilità interessata dal presenza del Cammino religioso: Via delle Abbazie e Circuiti escursioni e sentieri locali (PPR - Rete mobilità lenta).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: L.R. 19 dell'11/11/2009 e D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. e Legge n.47 del 1985

L'immobile risulta **conforme**.

Per i manufatti presenti sul terreno è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N.04/141 del 08/06/2004.-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: Articolo 29 Comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal Comma 14 dell' art.19 del DLGS 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

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 MANZANO VIA ABBAZIA - VIA POLA , FRAZIONE LOCALITÀ CASE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno residenziale a MANZANO Via Abbazia - Via Pola , Località Case, della superficie commerciale di **1.275,00** mq per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

L'immobile in oggetto Foglio **13** numero **641** sub **34** corrisponde a un'area urbana (F/1 di mq.1275) ricadente in base al vigente PRGC in zona B3 " di completamento estensiva " della superficie di mq.1275, posta all'interno della particella 641 (Ente Urbano di Mq.3550) oggetto di una lottizzazione che comprende 10 abitazioni, 10 posti auto scoperti, e altre 4 aree urbane. L'accesso al terreno di cui ci si occupa è prospiciente a viabilità interessata dalla presenza del Cammino Religioso (Vie delle Abbazie e Circuiti escursioni e sentieri locali - Rete mobilità lenta) e avviene da Via Pola e da Via Abbazia transitando sul Sub 1 Bene Non Censibile Comune a tutti i Sub (ben 34) .

Identificazione catastale:

- Foglio **13** particella **641** sub. **34** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1275 mq, indirizzo catastale: Via Rovigno n.10, piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NCEU Foglio 13 particella 641 Sub 1 (BCNC), Sub 29, Sub 25, Sub 10, Sub 8, Sub 24, Sub 6, Sub 7, Sub 4, Sub 23, Sub 5, Sub 2; NCT Foglio 13 particelle 330, 284, 215, 208; Via Abbazia, Via Pola

Presenta forma irregolare e orografia piana, parzialmente recintato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Udine, Cividale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



veduta aerea

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto Foglio 13 numero 641 sub 34 corrisponde a un'area urbana (F/1 di mq.1275) ricadente in base al vigente PRGC in zona B3 "di completamento estensiva" della superficie di mq.1275, posta all'interno della particella 641 (Ente Urbano di Mq.3550) oggetto di una lottizzazione che comprende 10 abitazioni, 10 posti auto scoperti, e altre 4 aree urbane. L'accesso al terreno di cui ci si occupa è prospiciente a viabilità interessata dalla presenza del Cammino Religioso (Vie delle Abbazie e Circuiti escursioni e sentieri locali - Rete mobilità lenta) ed avviene da Via Pola e da Via Abbazia transitando sul Sub 1 Bene Non Censibile Comune a tutti i Sub (ben 34). Gli accessi carrari ad oggi non risultano essere autorizzati (come da dichiarazione rilasciata dal Responsabile di Polizia Locale del Comune di Manzano).

Al momento del sopralluogo il terreno si trova in stato di abbandono con presenza di erbe infestanti, arbusti, vegetazione spontanea, deposito di materiali vari. Sul fondo insiste una platea in cemento armato (mq. 86 circa) e un corpo edilizio in cemento armato al grezzo (mc.250 circa). I due manufatti sono urbanisticamente autorizzati (Concessione Edilizia in Sanatoria N.04/141 del 08/06/2004). Da quanto riferito dal progettista nella RELAZIONE TECNICO - URBANISTICA allegata agli elaborati di progetto "Strutturalmente, dette porzioni di costruzione sono state realizzate in osservanza alle relative opere strutturali e di progetto all'epoca definite". Il corpo edilizio ricade in buona parte sulla unità immobiliare attigua (Sub 29 censito al NCEU come F3 Unità in corso di costruzione, bene intestato all'esecutata).

La perimetrazione del fondo, molto irregolare e frastagliata (desumibile dall' Elaborato Planimetrico depositato al NCEU) non è riconoscibile sul terreno.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata rilevata la circostanza che le recinzioni delle aree di pertinenza (giardini esclusivi) delle abitazioni poste al piano terra facenti parte del complesso immobiliare posto a confine, insistono in parte sul terreno oggetto di valutazione. Esaminate le planimetrie catastali di dette unità immobiliari, risulta che l' "avanzamento" verso il fondo pignorato è di circa 3 metri. Per una valutazione più precisa (anche dello "sconfinamento" del fabbricato al grezzo) è però necessario eseguire un rilievo strumentale.



Veduta aerea



Veduta verso Via Pola



Platea di fondazione e corpo al grezzo



Veduta a confine verso complesso residenziale



Dettaglio del corpo al grezzo



Veduta dell'area da Via Pola

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	1.275,00	x	100 %	=	1.275,00
Totale:	1.275,00				1.275,00



Estratto di Mappa NCT Foglio 13 particella 641



Elaborato Planimetrico NCEU. In colore rosso i manufatti in c.a. esistenti. La linea tratteggiata indica il limite della recinzione del complesso residenziale a confine.

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: 28/09/2023
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Via Vivaldi
Superfici principali e secondarie: 1000
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 70,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/09/2023
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Via Pascoli
 Superfici principali e secondarie: 1080
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 74,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 28/09/2023
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Via Ottorino Respighi
 Superfici principali e secondarie: 1500
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 110.000,00 pari a 73,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L' area oggetto di valutazione ricade in base al vigente PRGC in zona B3 " di completamento estensiva ". La suscettività edificatoria è data dalla presenza all'interno dell' area dei due manufatti al grezzo la cui costruzione è stata intrapresa per il completamento della lottizzazione occupante il resto della particella 641.- La parte non corrispondente al sedime dei due manufatti al grezzo, rappresenta un'ampia corte esclusiva.

Per quanto riguarda la valutazione, anche da informazioni assunte presso studi tecnici presenti in zona, il probabile valore unitario è di 80,00 € / mq. In tale valore si intende compreso anche l'apprezzamento dei due manufatti in cemento armato (porzione di fabbricato al piano terra e platea di fondazione) al grezzo.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.275,00	x	80,00	=	102.000,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 102.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'individuazione del più probabile valore unitario sono stati considerati tutti gli elementi utili intrinseci (tipologia, consistenza) ed estrinseci (ubicazione, destinazione, caratteristiche immobili contigui e limitrofi, collegamenti) ai fini della stima e valutati i valori medi dei borsini FIAP e FIMAA ed i valori OMI dell' Agenzia del Territorio. Si è ricorso pure a una analisi dei molteplici annunci consultabili sui canali informatici. Si è infine tenuto conto delle finalità per le quali viene richiesta la stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Manzano, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca dati dell' Agenzia del Territorio, FIAP, FIMMA, lo stesso atto di provenienza del bene.

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	1.275,00	0,00	102.000,00	102.000,00
				102.000,00 €	102.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**

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: **€. 25.500,00**

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: **€. 76.500,00**

data 11/10/2023

il tecnico incaricato
Fabrizio Copetti